OACIQ

ORGANISME D'AUTORÉGLEMENTATION
DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

FARCIQ

Fonds d'assurance responsabilité professionnelle
du courtage immobilier du Québec

FCI

Fonds d'indemnisation du courtage
immobilier du Québec

RAPPORTS ANNUELS 2012

Édité et produit par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec
4905, boulevard Lapinière, bureau 2200
Brossard (Québec) J4Z 0G2

© Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec

Tous droits réservés.

On ne peut reproduire cet ouvrage, en totalité ou en partie, sous quelque forme et par quelque procédé que ce soit, électronique, mécanique, photographique, sonore, magnétique ou autre, sans avoir obtenu au préalable l'autorisation écrite de l'éditeur.

Conception graphique : OACIQ

Dépôt légal
Bibliothèque et Archives nationales du Québec
Bibliothèque et Archives Canada

ISBN : 978-2-921749-89-3

OACIQ
Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec

Monsieur Richard Boivin
Sous-ministre adjoint
Politiques relatives aux institutions financières et au droit corporatif
Ministère des Finances et de l'Économie
Gouvernement du Québec

Québec

Monsieur le Sous-Ministre adjoint,

C'est avec plaisir que nous vous soumettons le rapport annuel de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec, pour l'exercice financier terminé le 31 décembre 2012.

Veuillez agréer, Monsieur le Sous-Ministre adjoint, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Serge Brousseau
Courtier immobilier agréé
Président du conseil d'administration

Ministère des Finances
Québec

Monsieur Nicolas Marceau
Ministre des Finances et de l'Économie
Gouvernement du Québec

Québec

Monsieur le Ministre,

Permettez-moi de vous présenter le rapport annuel de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec pour l'exercice financier terminé le 31 décembre 2012.

Veuillez agréer, Monsieur le Ministre, l'expression de mes salutations distinguées.

Richard Boivin
Sous-ministre adjoint
Politiques relatives aux institutions financières et au droit corporatif

Ministère des Finances
Québec

Monsieur Jacques Chagnon
Président de l'Assemblée nationale
Gouvernement du Québec

Québec

Monsieur le Président,

J'ai l'honneur de vous soumettre le rapport annuel de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec pour l'exercice financier terminé le 31 décembre 2012.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments respectueux.

Monsieur Nicolas Marceau
Ministre des Finances et de l'Économie

MISSION

L'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec est chargé de la surveillance du courtage immobilier au Québec.

En vertu de la Loi sur le courtage immobilier, sa principale mission consiste à protéger le public par l'encadrement des activités professionnelles des agences et des courtiers immobiliers ou hypothécaires exerçant au Québec.

MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Administrateurs élus parmi les titulaires de permis (par leurs pairs)

Serge Brousseau (président du conseil)	Montréal
Richard Dion (vice-président du conseil)	Québec
Daniel Pelchat (trésorier du conseil)	Centre
Louis Cayer	Montréal
Hélène Lavoie	Nord-Est
Johanne Roy	Montréal
Bernard Savard	Montréal
Carole Strasbourg	Ouest

Administrateurs nommés par le ministre des Finances

Pierre Carrier
Nathalie Ebnoether
Jacques Nantel

Secrétaire nommé par le conseil

Claude Barsalou

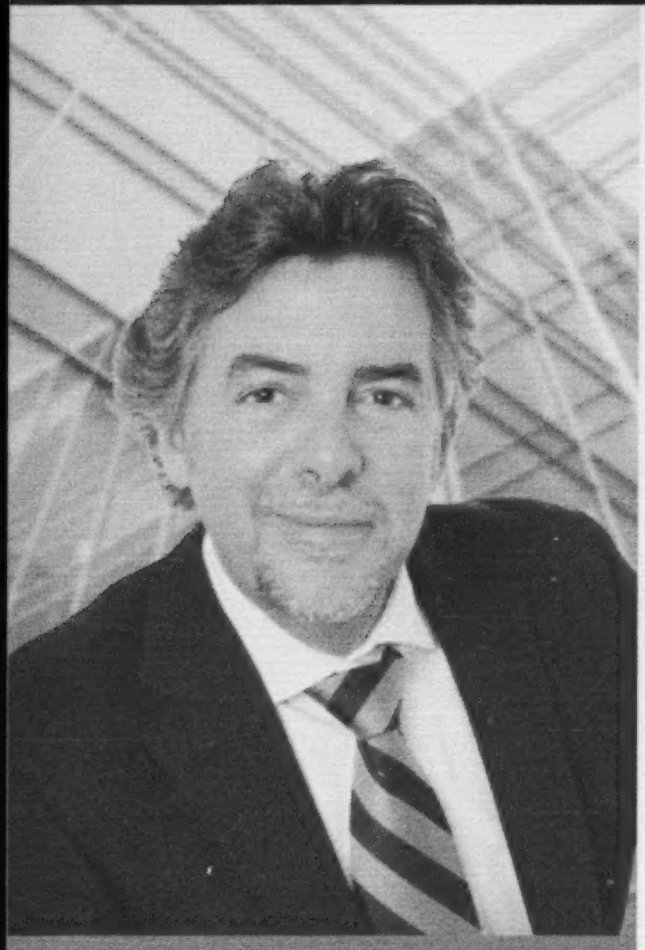
Président et chef de la direction de l'OACIQ

Robert Nadeau

TABLE DES MATIÈRES

6 Message du président du conseil
8 Rapport du président et chef de la direction
20 Rapport du Bureau du syndic
24 Rapport du comité de révision des décisions du syndic
26 Rapport du comité de discipline
30 Rapport du comité d'inspection
34 Rapport du comité de délivrance et de maintien des permis
38 Rapport du comité d'indemnisation
40 Rapport du trésorier
44 Rapport de l'auditeur indépendant
46 États financiers
51 Notes complémentaires
63 Annexe

MESSAGE DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION



Serge Brousseau
Président du conseil d'administration

C'était en 2011. Le conseil d'administration de l'OACIQ avait ciblé deux grands axes que nous allions mettre de l'avant pour faire évoluer la profession. Rappelez-vous, il s'agissait du renforcement de la compétence et de l'amélioration de nos stratégies de communication envers nos publics cibles.

ENSEMBLE ET PLUS FORTS

Nous nous sommes donc résolument engagés dans cette voie et avons saisi toutes les occasions pour implanter ces deux axes. L'entrée en vigueur des nouveaux formulaires, par exemple, nous a fortement incités à nous concentrer sur nos objectifs. Toute la complexité reliée au processus de modification des formulaires, la conception et la diffusion de la formation obligatoire en salle et en ligne, ainsi que la création et la mise en ligne de l'Outil interactif sur les formulaires visant à favoriser leur utilisation et leur compréhension ont été pour nous des fers de lance en matière de compétence et de communication.

On peut aussi penser au colloque sur la copropriété, qui s'est avéré un véritable succès compte tenu de l'importance de ce marché, et à tout le travail qui s'est fait en amont pour en arriver à la campagne de publicité exceptionnelle diffusée au printemps et à l'automne, (laquelle a suscité la participation de l'ensemble des chambres immobilières que je tiens à remercier). Parallèlement à ces projets, les nombreuses consultations que nous avons menées auprès notamment des chambres, des « bannières », des praticiens, des collèges d'enseignement sur des sujets aussi importants que le retour de la formation de base obligatoire, la publicité, les formulaires, pour ne nommer que ceux-là, ont aussi très bien servi la profession.

C'est là bien sûr un aperçu seulement des grandes réalisations de 2012. Ce qui est fort encourageant, c'est qu'elles ont obtenu d'excellents résultats et commentaires.

Et puis, il y a eu le Sommet de l'immobilier, les 9 et 10 février 2012. Le but de cet événement sans précédent consistait à réunir plusieurs joueurs de notre profession afin de réfléchir à l'avenir du courtage immobilier au Québec et de circonscrire les meilleures orientations pour en garantir le succès. Les discussions se sont concentrées sur la façon de faire la promotion d'une offre de service commune, uniforme et distinctive.

La vaste majorité des participants était constituée de gens du terrain. Courtiers, dirigeants d'agences de toutes les « bannières », incluant les indépendants, ont pris part aux échanges de ce Sommet de façon constructive et consensuelle comme rarement auparavant.

Il n'est pas exagéré de dire que le Sommet de l'immobilier a marqué un tournant historique au sein de la profession. Une centaine de décideurs du milieu étaient présents lors de ce grand brassage d'idées collectif sur l'avenir du courtage immobilier. Des conférences de haut calibre ont également alimenté la réflexion.

Les deux cibles dégagées par le conseil d'administration se sont parfaitement harmonisées aux six grandes orientations stratégiques retenues lors de ce Sommet comme priorités à développer au sein de notre profession. Tous les représentants du courtage immobilier et du courtage hypothécaire présents se sont ralliés autour de ces priorités :

- Notoriété accrue de l'offre de service;
- Formation de base obligatoire;
- Accroissement de la compétence avec la formation continue obligatoire;
- Imputabilité accrue des dirigeants d'agence;
- Programme de communication intégré;
- Collaboration.

Ce sont elles qui ont guidé nos efforts en 2012 et qui continueront à nous éclairer pour les années à venir.

L'UNION FAIT LA FORCE

Grâce au Sommet de l'immobilier, vous avez pu constater que l'OACIQ est un partenaire d'affaires de choix qui cherche constamment à bien comprendre la réalité du terrain et qui prend acte de ce qui en ressort, toujours dans l'objectif de suivre la bonne direction : celle de la compétence.

Le courtage immobilier québécois est donc à la croisée des chemins afin que la cohésion et la grande capacité de concentration observées au Sommet de l'immobilier soient toujours plus fortes.

La participation inégalée à l'Assemblée générale annuelle 2012 témoigne d'ailleurs de l'intérêt renouvelé des courtiers envers leur pratique. J'ai moi-même eu l'occasion d'y faire une intervention et d'aborder les cinq C devant un auditoire très attentif.

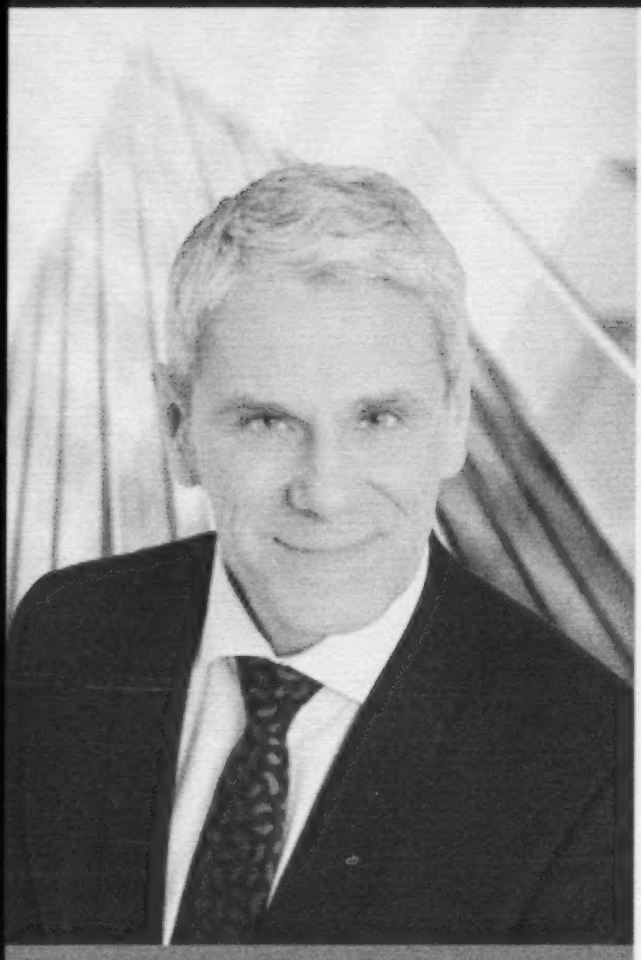
Quels sont ces cinq C?
Connaissances,
Compétence,
Confiance,
Collaboration,
Communication.

Cinq notions qui doivent toujours nous rester en tête et constituer notre *modus operandi*. Il faut qu'elles aillent de soi; il faut nous les rappeler et les mettre de l'avant à chaque fois que nous en avons l'occasion. Ce sont ces éléments réunis qui donnent la valeur ajoutée aux services du courtier dans une transaction et qui rendent ce dernier indispensable.

Ils sont la base à partir de laquelle nous continuerons à travailler. Parce que la valorisation de nos compétences, de notre profession, c'est l'affaire de tous. Parce qu'il est de la responsabilité de chacun de l'élever au rang d'incontournable dans les secteurs immobilier et hypothécaire au Québec.

Serge Brousseau
Président du conseil d'administration

RAPPORT DU PRÉSIDENT ET CHEF DE LA DIRECTION



Robert Nadeau
Président et chef de la direction

L'OACIQ a réalisé de nombreux projets d'envergure en 2012, dont plusieurs en collaboration avec des partenaires du milieu. Je le dis fièrement et je pèse mes mots : la profession a fait des pas de géant au cours de la dernière année. De grands dossiers nous ont tenus très occupés au fil des mois et ont représenté pour notre organisme des défis qui se sont avérés de belles réussites.

ÇA BOUGE À L'OACIQ

Je tiens d'entrée de jeu à en souligner quelques-uns au passage. Le Colloque sur la copropriété, qui s'est tenu le 7 novembre dernier à Boucherville et le 13 novembre à Québec, a été une franche réussite. Il a fait salle comble lors de ces deux journées, tout comme la formation sur les formulaires concernant la copropriété qui l'a précédé. Notre campagne de publicité en deux volets sur le thème *Pensez-y* mérite également de figurer au chapitre des réalisations notables de 2012. J'y reviendrai.

Employeur de choix

L'OACIQ s'est également classé en 2012 au palmarès des 10 meilleurs « Employeurs de choix » au Canada, parmi 200 petites et moyennes entreprises de partout au pays. Il s'agit pour nous d'une reconnaissance qui nous encourage à tout mettre en œuvre pour maintenir un environnement de travail stimulant afin de continuer à bien accompagner les courtiers dans leur pratique professionnelle.

Sommet de l'immobilier

Le Sommet de l'immobilier a été l'un des moments forts de l'année. Très mobilisateur, cet événement a réuni les intervenants du courtage immobilier et hypothécaire dans un objectif propre à tous : celui de mettre en place des moyens concrets pour la promotion d'une offre de service commune, uniforme et distinctive.

C'est autour de cette volonté qui nous rassemble, des six orientations dégagées lors de ce sommet et des deux grands axes fixés en 2011 par le conseil d'administration (renforcement des compétences et amélioration de nos stratégies de communication) que se sont articulés les projets de l'OACIQ en 2012.

Groupes de travail

Quatre groupes de travail ont été formés dans le cadre du Sommet de l'immobilier pour mettre en œuvre nos actions de formation, de mobilisation et de communication. Il s'agit du groupe de travail – Formation, du groupe de travail – Offre de service et plan de communication intégré, du groupe sur les dirigeants d'agence et de celui sur la collaboration.

Indépendamment du Sommet, l'OACIQ a aussi mis sur pied, en collaboration avec l'Association canadienne des conseillers hypothécaires accrédités (ACCHA), un groupe de travail en courtage hypothécaire constitué de courtiers de diverses « bannières » et de membres de l'ACCHA.

Les membres du groupe se réunissent régulièrement pour discuter de sujets qui concernent les courtiers hypothécaires. Leurs échanges donnent lieu à des réalisations bien concrètes dans ce secteur d'activités. Pensons notamment à la capsule sur le courtage hypothécaire incluse dans notre campagne de publicité, à la collaboration et au travail continu au sujet des examens, avec des experts de contenu et les représentants des établissements d'enseignement, ou encore à l'élaboration d'une activité de formation sous forme de « séance de démarrage » spécifique aux nouvelles agences hypothécaires.

On peut également mentionner que la décision de rendre la formation en ligne sur les nouveaux formulaires obligatoire pour tous les courtiers hypothécaires résulte des travaux du groupe.

Enfin, un groupe de travail sur le courtage immobilier commercial a également été créé et des travaux ont été entamés en 2012.

CCARCH

Les autorités de réglementation des courtiers hypothécaires de partout au pays se sont associées en 2012 pour créer le Conseil canadien des autorités de réglementation des courtiers hypothécaires (CCARCH). Nous disposons donc maintenant d'un forum de collaboration pour améliorer la protection du public, élaborer des solutions nationales aux préoccupations communes et promouvoir l'harmonisation des pratiques de réglementation canadiennes visant les courtiers hypothécaires.

FAITS SAILLANTS

Sommet de l'immobilier

- Entente pour la promotion d'une offre de service commune, uniforme et distinctive
- Six grandes orientations dégagées
- Création de quatre groupes de travail sur la formation, la communication, la collaboration et pour les dirigeants d'agence

Groupes de travail au sein de l'OACIQ

- Création et activités des groupes de travail en courtage hypothécaire et en courtage immobilier commercial

Formation de base et examens

- Nouveau principe du cumul des compétences dans l'évaluation des nouveaux examens
- Annonce du retour de la formation de base obligatoire

Formation continue

- Lancement d'un programme d'accréditation d'activités de formation continue
- Formation continue obligatoire sur les nouveautés et les modifications apportées aux formulaires
- Adaptation de toutes les formations continues en lien avec les formulaires

Formulaires

- Entrée en vigueur le 1er juillet 2012 des nouveautés et modifications apportées aux formulaires
- Lancement d'**InstanetForms**MC, pour un accès aux formulaires électroniques de l'OACIQ en un endroit unique
- Création de l'Outil interactif sur les formulaires en vue de faciliter leur compréhension et leur utilisation

Diffusion de l'information

- Campagnes publicitaires au printemps et à l'automne (télévision, Web, Internet, radio, affichage)
- Colloque sur la copropriété à Boucherville et à Québec
- Vidéos ***En route pour la réussite de votre examen*** et ***Profession : Courtier***
- Présence inégalée à l'**AGA** et webdiffusion

FORMATION DE BASE ET EXAMENS

Le Sommet de l'immobilier a eu de nombreuses répercussions sur nos actions à l'interne. Par exemple, la demande adressée au gouvernement pour un changement réglementaire visant à faire en sorte que la formation de base redevienne obligatoire pour tous les futurs courtiers immobiliers et hypothécaires découle directement de ce Sommet. Cette décision faisait suite à la chute importante du taux de réussite à l'examen d'entrée dans la profession.

Dans cette optique, le ministère des Finances et de l'Économie du Québec a annoncé, le 28 novembre 2012, que tous les candidats qui se présenteront à un premier examen de certification à l'OACIQ à compter du 1er septembre 2013 devront avoir suivi et réussi le programme de formation dans un établissement d'enseignement reconnu par l'OACIQ. L'Organisme a donc mandaté l'Université de Sherbrooke afin qu'elle analyse la situation actuelle et qu'elle propose des programmes de formation de base ayant une approche par compétences et couvrant les référentiels de compétences.

Des consultations auprès des intervenants du Sommet, des établissements d'enseignement, des « bannières », des chambres et des agences ont par la suite été menées afin de présenter les travaux, de proposer une méthodologie visant la reconnaissance des programmes de formation et de recueillir les commentaires. Nous nous attendons à ce que les politiques de reconnaissance de nos programmes soient officialisées au printemps 2013.

Réussite de l'examen

L'OACIQ a décidé de retenir le principe du cumul des compétences réussies aux fins de ses nouveaux examens par compétences. Chacune d'entre elles ne doit être réussie qu'une seule fois par le candidat.

Plusieurs mesures ont par ailleurs été adoptées depuis le Sommet et ont eu une grande influence sur l'augmentation du taux de réussite des examens ainsi que du maintien des compétences des courtiers. Parmi celles-ci, notons le soutien accru aux établissements d'enseignement en ce qui concerne les examens. Il faut également mentionner l'information supplémentaire maintenant transmise aux candidats et aux établissements concernant le taux de réussite global et par compétences ainsi que les notions moins bien maîtrisées par les candidats.

EXAMENS DE CERTIFICATION – 2012

	NOMBRE DE CANDIDATS AYANT PASSÉ L'EXAMEN
Courtier immobilier résidentiel	1 484
Courtier hypothécaire	385
Ancien agent affilié désirant agir à son compte	84
Courtier immobilier commercial	70
Dirigeant d'agence	8
TOTAL	2 031

ACTIVITÉS DE FORMATION CONTINUE

ACTIVITÉS	2012	2011
Formation continue obligatoire sur la nouvelle loi	16	9
Formation continue obligatoire en salle sur les nouveaux formulaires	33	–
Autres activités de formation continue	195	173
TOTAL	244	182

PARTICIPANTS	2012	2011
Formation continue obligatoire sur la nouvelle loi	1 367	2 536
Formation continue obligatoire en salle sur les nouveaux formulaires	1 121	–
Formation continue obligatoire en ligne sur les nouveaux formulaires	16 442	–
Autres activités de formation continue	6 452	3 842
TOTAL	25 382	6 378

FORMATION CONTINUE

La formation continue obligatoire sur les nouveaux formulaires a nécessité beaucoup de temps et de ressources et s'est avérée une belle réussite. Les dirigeants d'agence pouvaient la suivre en salle, du 2 au 20 avril 2012, alors que les courtiers ayant un permis de plein exercice ou restreint au courtage immobilier résidentiel, pour leur part, ont été appelés à la suivre en ligne, du 23 avril au 30 juin 2012.

La très vaste majorité des courtiers (16 813 pour être précis) se sont assurés de la suivre dans les délais requis. Les réponses à notre sondage de satisfaction sont de plus sans équivoque. Pas moins de 93 % des répondants se sont dits très satisfaits ou satisfaits de leur expérience de formation, 90 % ont déclaré être bien préparés à l'utilisation des nouveaux formulaires et 95 % jugent que les exercices ont facilité l'intégration des notions.

Une formation obligatoire pour les dirigeants d'agence et une autre sur la collaboration seront annoncées en 2013. Nous sommes à analyser la meilleure formule pour la diffusion de ces activités de formation. Une formation sur le problème de la pyrrhotite se tiendra au printemps 2013 pour les courtiers exerçant en Mauricie.

Le Service de la formation continue s'est aussi chargé, en 2012, d'adapter toutes les activités de formation en lien avec les modifications aux formulaires et a adopté l'approche par compétences dans les formations qui s'y prêtaient, comme on le fait déjà dans la conception des examens (mises en situation, exercices concrets, etc.). Un programme d'accréditation d'activités de formation à également été développé.

FORMULAIRES

Nouveautés et modifications en vigueur

Le 1er juillet 2012, les nouveautés et modifications apportées aux formulaires obligatoires et à certains formulaires recommandés de l'OACIQ sont entrées en vigueur. C'était pour nous une bonne occasion pour offrir aux courtiers du Québec une solution améliorée concernant les formulaires électroniques.

Formulaires électroniques

En effet, depuis cette même date, les courtiers ont accès à InstanetForms®, une plateforme développée en partenariat avec Centris® qui donne accès aux formulaires électroniques de l'OACIQ en un endroit unique. Cet outil réunit les formulaires mis à jour depuis l'entrée en vigueur des nouveaux formulaires.

InstanetForms® a déjà acquis une grande popularité en seulement six mois, alors que la plateforme en était à ses phases d'implantation et d'ajustement. En effet, si on en juge par les statistiques, elle a fait l'objet de 400 000 visites pendant cette période.

Nous entamons maintenant la phase d'amélioration continue de notre outil, afin de le rendre encore plus efficace et convivial et d'augmenter la rapidité d'accès aux formulaires.

Outil interactif sur les formulaires

L'Outil interactif sur les formulaires a été réalisé par l'équipe des Communications, du Développement informatique et des Affaires juridiques en 2012 et a vu le jour au début de 2013. Disponible sur le site extranet des courtiers, *Synbad*, il permet aux courtiers de consulter en un endroit unique l'ensemble des formulaires ainsi que les clauses types et les annotations.

L'Outil contribue grandement à faciliter le repérage de l'information pour les courtiers, au lieu de les obliger à se promener d'un document à l'autre pour avoir une bonne vue d'ensemble du contenu de leurs formulaires. Les courtiers peuvent également imprimer les documents de consultation annotés directement à partir de l'Outil interactif.

DIFFUSION DE L'INFORMATION

De nombreuses opérations de communication ont été menées en 2012 et plusieurs stratégies de diffusion de l'information ont été mises de l'avant pour favoriser l'essor de la profession. Nous sommes d'ailleurs très heureux de constater tous les jours que nos démarches portent fruit.

Campagne de publicité

Le but des deux campagnes de publicité qui ont été déployées au printemps et à l'automne 2012 sur le thème *Pensez-y* était de faire en sorte que le consommateur prenne conscience de toute l'importance de faire affaire avec un courtier immobilier ou hypothécaire.

Ces publicités ont été présentées sous plusieurs formes, allant de l'annonce télévisée et radiophonique à des bannières Web, en passant par un microsite. Des publicités et affiches imprimées ainsi que des panneaux numériques sur le courtage immobilier commercial ont également été diffusés dans les médias grand public et les restos-bars du Québec pour rejoindre la clientèle d'affaires.

Le message a reçu une très bonne réception au sein de notre public cible; en effet, 75 % des répondants disent se souvenir de cette publicité et l'avoir appréciée.

Colloque sur la copropriété

Sept conférences incluant des échanges et des périodes de questions ont été données par des experts en leur domaine lors du Colloque sur la copropriété. Plus de 500 courtiers ont assisté à l'événement qui a fait salle comble à Boucherville et à Québec, tout comme la formation qui l'a précédé. Le lunch interactif a été l'un des moments très appréciés de l'événement; des cas complexes et problématiques y ont été présentés à la manière du journalisme d'enquête et ensuite commentés par Me Yves Joli-Coeur, avocat émérite en matière de copropriété.

Comme le sujet de la copropriété est au cœur de l'actualité, il a aussi généré une importante couverture dans plusieurs médias grand public de la région de Montréal et de Québec, dont *Le Journal de Montréal* et *Le Journal de Québec*, *La Presse*, *Le Soleil*, *Les Affaires*, *Radio-Canada* et le *Canal Argent*.

Notons également que l'OACIQ a participé, au printemps dernier, aux consultations menées par la Chambre des notaires du Québec auprès des citoyens et des représentants du secteur de la copropriété résidentielle. Un rapport produit par le Groupe consultatif sur la copropriété en a découlé.

Relations médias

Les questions relatives aux obligations du courtier et aux avantages d'utiliser ses services par rapport à la vente ou à l'achat d'une propriété par soi-même sont en croissance constante; elles ont généré plus de 110 demandes de la part des médias en 2012. Nous avons mis tous les efforts pour faire en sorte que nos réponses aux journalistes soient des occasions de relations publiques qui nous permettent de bien positionner l'OACIQ et sa mission.

Site Internet

Le site Internet de l'OACIQ a aussi fait l'objet de plusieurs améliorations qui lui donnent une véritable valeur ajoutée. Un espace est maintenant dédié à la Chronique du syndic, laquelle met en scène tous les mois l'histoire d'un courtier qui se place dans une situation problématique. La bonne pratique à adopter dans les circonstances décrites est par la suite publiée sur le site. L'internaute est de plus appelé à répondre à la question-quiz et à s'exprimer en nous posant des questions et en nous donnant ses commentaires sur le thème traité dans la chronique.

Un espace particulier du site a également été aménagé pour que toute l'information concernant le courtage hypothécaire y soit consignée. Une section similaire est dédiée au Sommet de l'immobilier et aux travaux qui en découlent.

Vidéos

Dans la foulée des échanges qui se sont déroulés au Sommet de l'immobilier, l'OACIQ a produit les deux vidéos *En route pour la réussite de votre examen* et *Profession : Courtier*, toutes deux disponibles dans la section *Devenir courtier* de notre site. Ces vidéos visent notamment à répondre aux interrogations des personnes qui veulent entreprendre une carrière en immobilier et à les éclairer sur tout ce qui a trait à l'examen. Elles ont eu un très bon accueil.

AGA

L'Assemblée générale annuelle 2012 a été présentée en format vidéo par le biais d'une webdiffusion qui a suscité beaucoup de commentaires positifs. Une rediffusion de la journée a également été rendue disponible sur *Synbad*, l'extranet de l'OACIQ.

ACCÈS AUX DOCUMENTS ET GESTION DOCUMENTAIRE

À l'OACIQ, nous avons le souci de la transparence. Tout document visé par une demande d'accès à l'information doit bien sûr faire l'objet d'une analyse en vertu de la Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et de la protection des renseignements personnels. Dans la mesure où des documents ne sont pas visés par des restrictions aux droits d'accès et chaque fois que la Loi et les règlements nous le permettent, nous transmettons l'information visée par de telles demandes.

Au cours de l'année, nous avons reçu 36 demandes d'accès. Sur celles-ci, 4 ont été acceptées, 10 partiellement acceptées et 22 refusées, et ce, principalement pour motif de protection de renseignements personnels.

De plus, nous nous faisons un devoir de diffuser sur notre site Internet tout document d'intérêt public tels que les décisions disciplinaires, les avis du comité de délivrance et de maintien des permis et les archives de tous nos rapports annuels.

Par ailleurs, le développement et l'implantation de divers outils de gestion documentaire se sont poursuivis à l'interne. On peut noter, parmi eux, le plan de classification, le calendrier de conservation ainsi que le système de gestion électronique des documents, lesquels favoriseront notamment une bonne tenue des dossiers, un repérage rapide de l'information et des prises de décisions efficaces.

CERTICATION

Le nombre de courtiers immobiliers et hypothécaires détenant un permis d'exercice valide a baissé de 830 au 1er janvier 2013, soit de 4 %, par rapport à 2012. Il est donc passé de 18 828 à 17 998. Par ailleurs, il est intéressant de noter que 670 courtiers agissant pour une agence ont été autorisés à exercer leurs activités au sein d'une société par actions dont ils ont le contrôle.

RÉPARTITION DES AGENCES ET DES COURTIERS IMMOBILIERS ET HYPOTHÉCAIRES (AU 1ER JANVIER)

PAR CATÉGORIE DE PERMIS	2013
Courtier immobilier agréé	3 746
Courtier immobilier	12 354
Courtier hypothécaire	421
Agence immobilière	1 436
Agence hypothécaire	41
TOTAL	**17 998**

RÉPARTITION DES AGENCES ET DES COURTIERS IMMOBILIERS ET HYPOTHÉCAIRES (AU 1ER JANVIER)

PAR RÉGION	AGENCES	COURTIERS	TOTAL
Région de Montréal			
Montréal (06)	557	6 532	7 089
Laval (13)	113	2 056	2 169
Montérégie (16)	289	2 851	3 140
Sous-total	**959**	**11 439**	**12 398**
Région de Québec			
Capitale-Nationale (03)	131	1 279	1 410
Chaudière-Appalaches (12)	28	193	221
Sous-total	**159**	**1 472**	**1 631**
Région Nord-Est			
Abitibi-Témiscamingue (08)	7	57	64
Bas-Saint-Laurent (01)	10	127	137
Saguenay-Lac-St-Jean (02)	13	215	228
Côte-Nord (09)	5	47	52
Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine (11)	2	11	13
Sous-total	**37**	**457**	**494**
Région Centre			
Mauricie (04)	16	200	216
Estrie (05)	49	397	446
Lanaudière (14)	61	674	735
Sous-total	**126**	**1 271**	**1 397**
Région Ouest			
Outaouais (07)	49	497	546
Laurentides (15)	129	1 265	1 394
Centre-du-Québec (17)	18	120	138
Sous-total	**196**	**1 882**	**2 078**
TOTAL	1 477	16 521	17 998

Note : Les nombres entre parenthèses correspondent aux régions administratives du Québec.

RÉPARTITION DES AGENCES ET DES COURTIERS IMMOBILIERS ET HYPOTHÉCAIRES
(AU 1ER JANVIER)

PAR FRANCHISEUR	AGENCES	COURTIERS	TOTAL
Century 21	37	744	781
Colliers International (Québec) Inc.	2	23	25
Exit	7	39	46
Groupe Sutton	57	2 348	2 405
Groupe conseil G.C.H. Inc.	1	1	2
Hypotheca Courtiers hypothécaires	9	200	209
Via Capitale	64	1 296	1 360
Le Permanent	2	6	8
Multi-Prêts Hypothécaire	11	422	433
Re/Max	226	3 562	3 788
Royal LePage	72	1 600	1 672
Trans-Action	1	4	5
Vendirect	3	82	85
Sous-total	492	10 327	10 819
Indépendants	985	6 194	7 179
TOTAL	1 477	16 521	17 998

Note : Le franchiseur est l'entreprise qui accorde à au moins une agence franchisée le droit d'utiliser et d'exploiter sa marque de commerce et son système selon les termes et modalités d'un contrat de franchise.

NOMBRE DE DEMANDES CENTRE INFO OACIQ

	2012	2011
Janvier	4 810	4 848
Février	5 626	5 989
Mars	6 505	8 017
Avril	9 247	8 401
Mai	7 262	5 218
Juin	7 854	3 818
Juillet	5 386	3 188
Août	4 642	3 716
Septembre	4 196	4 123
Octobre	5 093	4 415
Novembre	5 316	5 192
Décembre	2 580	4 598
TOTAL	68 517	61 523

CENTRE INFO OACIQ

Le nombre de demandes de renseignements adressées au Centre Info OACIQ a continué à augmenter en 2012 pour s'établir à 68 517, alors que 2011 s'était déjà avérée une année record avec 61 523 demandes. Parmi ces demandes, 75 % ont été logées par des titulaires de permis et 25 % par des membres du public.

La formation continue obligatoire en ligne et en salle sur les nouveautés et modifications apportées aux formulaires et le mode d'utilisation de ces formulaires se trouvaient au cœur de ces demandes de renseignements. On peut aussi noter que les principaux sujets faisant l'objet de ces demandes concernent le courtage immobilier dans son ensemble, le fonctionnement de *Synbad*, la certification, le maintien de permis ainsi que la déontologie en matière de courtage immobilier ou hypothécaire.

SERVICE D'ASSISTANCE

En 2012, le Service d'assistance a reçu 1 956 demandes d'assistance, dont environ la moitié provenaient du public. Il s'agit là d'une diminution par rapport à 2011, alors que le nombre total de demandes s'élevait à 2 302. Le nombre plus élevé de 2011 peut s'expliquer par la période d'adaptation des courtiers à leurs nouvelles règles de pratique entrées en vigueur en mai 2010 (pensons par exemple aux règles régissant le courtier qui achète ou qui vend pour lui-même, à celles sur la collaboration, les pratiques déloyales ou la publicité).

Près du quart des demandes reçues portaient sur un manque d'information, de vérification ou de conseil de la part du courtier. Cela nous indique qu'il faut continuer à informer et sensibiliser les courtiers sur leurs devoirs déontologiques.

Durant l'année 2012, 1 939 demandes ont été traitées par le Service d'assistance. Les traitements les plus fréquents accordés à ces demandes sont : une correction effectuée par le courtier ou une entente entre les courtiers ou entre le courtier et le client concerné, la remise d'un avertissement au courtier, la transmission du dossier au Bureau du syndic et la fermeture du dossier puisqu'aucune faute n'avait été commise par le courtier ou parce qu'il n'y avait pas de preuve de faute.

Certaines de ces demandes se sont de plus conclues par un engagement du courtier à aller suivre une formation afin d'améliorer ses pratiques professionnelles. Les activités de formation les plus souvent exigées par le Service d'assistance sont celles qui portent sur la collaboration, plusieurs promesses d'achat simultanées, le courtier qui achète ou qui vend par lui-même et sur différents formulaires de courtage immobilier.

ASSISTANCE

	2012	2011
Dossiers actifs au début	479	532
Dossiers reçus en cours d'année	1 956	2 302
Dossiers fermés durant la période	1 939	2 355
Dossiers actifs à la fin	496	479

Dossiers traités	2012
Correction effectuée par le courtier ou entente entre les courtiers ou entre le courtier et le client concerné	273
Remise d'un avertissement au courtier	251
Transmission du dossier au syndic	583
Pas de matière	679
Divers	153
Total	1 939

Exercice illégal

Nous avons reçu 214 demandes d'enquête en exercice illégal en 2012. La majorité de ces 214 dossiers visent l'achat ou la vente d'immeubles résidentiels. Quelques dizaines touchent le courtage de prêts garantis par hypothèque immobilière. D'autres dossiers concernent, notamment, la location d'immeubles, l'achat ou la vente d'immeubles commerciaux ainsi que l'utilisation du titre de courtier. Plusieurs demandes reçues sont également liées à des sites Internet.

En 2012, 200 dossiers ont été fermés comparativement à 134 en 2011, dont 73 dossiers judiciarisés. Au 31 décembre 2012, on dénombrait 456 dossiers actifs alors que ce nombre était de 442 à la fin de l'année 2011. De ces 456 dossiers, nous avions 285 dossiers sous enquête, 168 dossiers en attente de procès ou de jugement et 3 dossiers en appel.

TABLEAU DES DOSSIERS AUX AFFAIRES CONTENTIEUSES, RELATIFS À L'EXERCICE ILLÉGAL (AU 31 DÉCEMBRE 2012)

A	Nombre de dossiers actifs au 31 décembre 2011 (Dossiers reportés des années précédentes, actifs au 1er janvier 2012)	442
B	Nombre de dossiers ouverts en 2012 (Dossiers ouverts du 1er janvier au 31 décembre 2012)	214
C	Nombre de dossiers fermés en 2012 (Dossiers fermés du 1er janvier au 31 décembre 2012)	200
D	Total des dossiers actifs au 31 décembre 2012 A + B – C = D	456

COMPARAISON ANNUELLE	2012	2011
Dossiers ouverts dans l'année	214	305
Dossiers actifs au 31 décembre	456	442
Dossiers en attente de procès ou de jugement ou en appel	171	152

DOSSIERS ACTIFS AU 31 DÉCEMBRE 2012	2012
Sous enquête	285
En attente de procès ou de jugement	168
En appel	3

Condamnations

Un total de 66 condamnations ou plaidoyers de culpabilité ont été rendus en 2012. De ce nombre, 35 condamnations sont relatives à des dossiers où les défendeurs faisaient face à l'infraction « d'avoir agi de manière à donner lieu de croire qu'ils étaient autorisés à exercer l'activité de courtier immobilier ou d'agence immobilière ». On note aussi 28 condamnations relatives à l'infraction « d'avoir illégalement exercé l'activité de courtier immobilier ou d'agence immobilière ». Trois condamnations ont de plus été prononcées contre des personnes qui avaient utilisé le titre de courtier immobilier, de courtier hypothécaire, d'agence immobilière ou d'agence hypothécaire. Parmi les 66 condamnations ou plaidoyers de culpabilité en 2012, 9 défendeurs ont aussi été reconnus coupables d'avoir sciemment encouragé, autorisé, conseillé ou permis à une entreprise de commettre une infraction.

Un mot sur le « simple affichage » ou, autrement dit, le « *mere posting* »

En 2012, l'OACIQ a aussi entrepris des poursuites en lien avec le « simple affichage », ou le « *mere posting* ». Ce phénomène concerne des courtiers exerçant hors Québec qui concluent des ententes avec des vendeurs du Québec afin d'afficher sur le site MLS® des immeubles se trouvant sur le territoire québécois. Plusieurs constats d'infraction visant tant les courtiers étrangers que les agences hors Québec ont été émis et seront entendus par la Cour ultérieurement.

Le dossier Duproprio.com

Par ailleurs, l'OACIQ a interjeté appel à la Cour supérieure du jugement rendu en novembre 2011 par la Cour du Québec acquittant l'entreprise Duproprio.com de l'infraction d'avoir laisser croire qu'elle est autorisée à exercer l'activité de courtier immobilier. Le dossier a été plaidé en juin 2012. Nous sommes actuellement en attente de la décision de la Cour.

ÉTATS FINANCIERS

Le Fonds d'administration générale a dégagé en 2012 une perte de 1 454 760 $, alors qu'on prévoyait dans le budget qu'elle atteindrait près de 2,8 M$. Le déficit budgétaire avait été accepté par le conseil d'administration afin de puiser à même nos surplus accumulés pour payer la campagne publicitaire.

La vente supplémentaire de nouveaux formulaires papier par rapport à ce qu'on avait prévu au budget a compensé pour une partie de la campagne publicitaire, dont les coûts engagés en 2012 se sont élevés à près de 2,5 M$. D'ailleurs, alors que la vente de formulaires papier nous permet de dégager des revenus nets, il est important de noter que nous subventionnons la distribution des formulaires électroniques depuis le 1er juillet 2012.

Ainsi, malgré une réorganisation au sein des vice-présidences et l'ajout de projets importants en cours d'année dont plusieurs découlent du Sommet de l'immobilier, soit le projet Everest (informatisation du processus de gestion des examens), la formation de base obligatoire, les vidéos corporatives, le « réseautage » hypothécaire, la création de différents groupes de travail, nous terminons l'année 2012 avec des dépenses totales qui ne dépassent pas celles qui étaient prévues au budget. Tous les gestionnaires ont mis la main à la pâte pour en arriver à ce résultat.

En 2012, la formation continue obligatoire sur les nouveaux formulaires a permis de dégager des revenus nets supplémentaires qui ont compensé en bonne partie l'augmentation des dépenses du secteur de la formation de base et des examens.

Les activités du Fonds d'indemnisation ont entraîné quant à elles un excédent de 534 068 $ qui a porté le surplus accumulé à 3 719 194 $, surplus réservé aux activités du Fonds. Le surplus du Fonds d'administration générale, pour sa part, est passé de 7 621 542 $ à 6 166 782 $; celui-ci est en partie déjà affecté aux immobilisations et à la campagne publicitaire de 2013.

Par ailleurs, l'OACIQ a exercé en 2012 son option en vertu du bail de location et s'est porté acquéreur de 50 % de la société en commandite qui détient l'édifice du boulevard Lapinière, selon une formule de coût déterminée à la signature du bail. En tenant compte du montant de l'évaluation actuelle de l'immeuble, cette transaction permettra de dégager un gain potentiel très intéressant. Notons par contre qu'il a fallu engager des frais non récurrents de 485 443 $ en 2012 pour cette acquisition, incluant entre autres la rétribution du courtier immobilier commercial qui nous a secondé dans cette importante transaction immobilière.

Enfin, depuis que l'assurance responsabilité ne relève plus du privé, le Fonds dédié à cette assurance a engendré des économies intéressantes. C'est l'une des raisons pour laquelle la prime d'assurance responsabilité du FARCIQ était passée en 2011 de 550 $ à 485 $. Comme l'OACIQ a entériné en cours d'année 2012 la nouvelle baisse proposée par le FARCIQ, la prime passera à 420 $ à compter du 1er mai 2013.

Note : À la suite des modifications apportées dans la méthode de calcul utilisée, les données de l'année précédente auxquelles nous faisons référence peuvent différer de ce qui avait été publié.

LA PROFESSION SE MODERNISE

Depuis l'entrée en vigueur de la nouvelle Loi, le 1er mai 2010, le courtage immobilier et hypothécaire a changé de visage. Grâce entre autres choses à la promotion de la compétence sur laquelle nous concentrons beaucoup d'énergie et au renforcement de nos communications, la pratique s'est déjà beaucoup modernisée. En 2012, nous avons consolidé nos actions en ce sens et mis le cap, avec le Sommet de l'immobilier, sur plusieurs grandes orientations dont l'un des principaux mérites est de rapprocher les intervenants du courtage immobilier et de faire en sorte que la profession de courtier, de plus en plus complexe, se développe de façon uniforme et cohérente.

Il n'est pas simple de conclure une transaction immobilière. Être courtier, c'est détenir un grand nombre de compétences et de connaissances. C'est être branché sur un réseau solide et étendu de clients et d'experts. En plus de devoir détenir des qualifications précises pour mener à bien une transaction, le courtier doit posséder des connaissances dans des domaines connexes. Être courtier, c'est être entouré d'évaluateurs, de juristes, d'inspecteurs en bâtiment et j'en passe. On pourrait aussi ajouter qu'être courtier, c'est avoir de grandes habiletés humaines. Parce qu'il faut savoir composer avec les angoisses et les inquiétudes de ses clients.

En outre, être courtier, c'est pratiquer une profession merveilleuse. Mais il faut que les courtiers bénéficient d'un soutien de choix afin de pouvoir utiliser les leviers qui leur permettront de l'exercer avec le plus grand professionnalisme et ainsi offrir au public la protection la plus complète. C'est le rôle de l'OACIQ de leur fournir ce soutien et c'est sous cet angle que l'Organisme, en collaboration avec le milieu, apporte sa contribution.

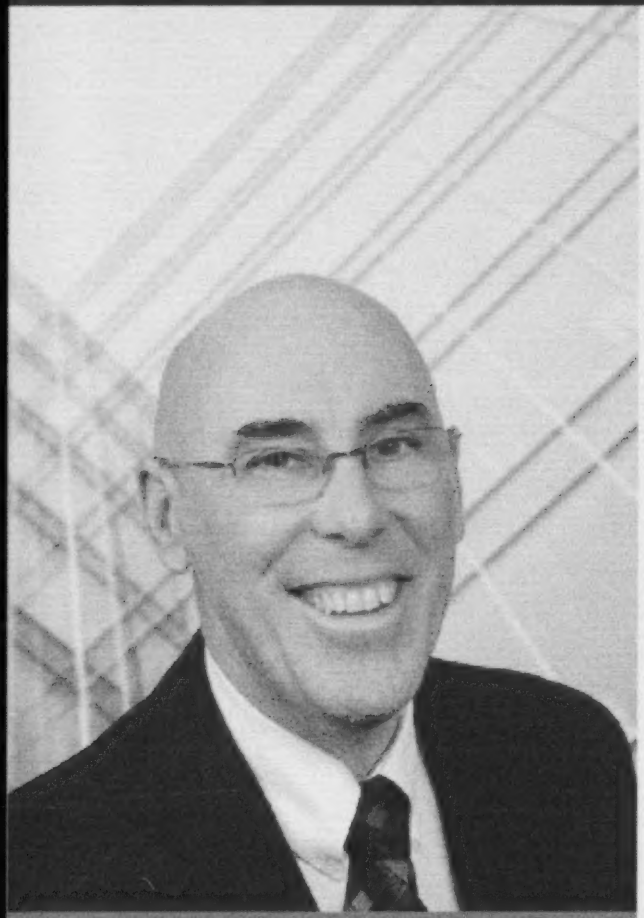
Je tiens à remercier tous ceux qui, année après année, travaillent pour l'atteinte de cet objectif. Merci au conseil d'administration de l'OACIQ pour son implication active dans les enjeux de l'heure en courtage. Merci au personnel de l'OACIQ, qui travaille d'arrache-pied pour concrétiser les décisions prises au sein de l'Organisme. Merci à tous les courtiers, qui font la profession, et aux clients, qui leur accordent leur confiance. Et merci à l'ensemble de nos partenaires, qui participent à l'accomplissement de notre mission.

Merci à vous de nous accompagner dans cette belle aventure et de contribuer à ce que notre idéal de profession devienne réalité.

Pensez-y.

Robert Nadeau
Président et chef de la direction

RAPPORT DU SYNDIC



Giovanni Castiglia
Syndic

La mission du syndic de l'OACIQ consiste notamment à faire preuve d'une grande proactivité à l'égard des courtiers et des dirigeants d'agence en devenant un chef de file incontournable dans l'interprétation et la mise en pratique des règles issues de la Loi sur le courtage immobilier.

LE SYNDIC, VOTRE ALLIÉ

Au Bureau du syndic, nous ne nous limitons pas qu'au traitement des dossiers de plaintes et aux enquêtes. Nous nous faisons un devoir d'amener les courtiers à bien connaître et comprendre les pratiques qui sont attendues de leur part, afin qu'ils puissent toujours continuer à s'améliorer. C'est sur le ton constructif du dialogue que nous voulons apporter notre soutien à tous les courtiers avant que ceux-ci ne se retrouvent devant un problème d'ordre déontologique ou un manquement à la Loi.

L'implication du syndic visant à hisser la compétence des courtiers vers le haut et à maintenir un standard de qualité élevé dans l'exercice de la profession en 2012 s'est traduite en plusieurs actions concrètes.

RÉALISATIONS DU SYNDIC

Deux grands projets ont pris naissance au sein même du service en cours d'année et ont connu un accueil très favorable : la Chronique du syndic et la tournée du syndic.

Chronique du syndic

La Chronique du syndic est une plateforme conviviale où tous les mois, une mise en situation sur la déontologie des courtiers est proposée par le biais de *Synbad*. L'objectif est de bien informer les courtiers des meilleures pratiques professionnelles à adopter et de les outiller afin qu'ils soient en mesure de donner un service impeccable à leurs clients.

Après avoir lu la chronique, le courtier est invité à tester ses connaissances en répondant à la question quiz. Il peut aussi nous soumettre des questions ou des commentaires en rapport avec le sujet. Les questions les plus posées et leurs réponses y sont ajoutées le mois suivant, afin d'assurer un partage d'information utile et efficace.

La formule est dynamique et plaît beaucoup aux courtiers. Pas moins de 5 400 visites ont été enregistrées au 19 décembre 2012. On calcule également qu'entre 1 000 et 1 300 visites sont faites chaque mois depuis la parution de la première chronique, en septembre dernier.

ÉQUIPE
BUREAU DU SYNDIC

Tournée du syndic

Toujours dans un souci de perfectionnement des compétences et des connaissances du courtier, le syndic a entrepris, en septembre 2012, une tournée de toutes les chambres immobilières à travers le Québec.

Les chambres étaient invitées à cibler deux sujets plus préoccupants ou d'intérêt pour leur région, parmi les sept qui leur étaient proposés. L'activité prenait la forme d'une formation de trois heures qui donnait droit à trois unités de formation continue.

L'un des objectifs de cette tournée consistait à améliorer la perception des courtiers à l'endroit du syndic. C'est donc le rôle de celui-ci qui était d'abord circonscrit, puis les deux sujets retenus étaient traités. La dernière heure était consacrée à un échange avec les participants. À cette tournée, plus de 750 personnes se sont présentées.

Participation du syndic aux travaux et aux comités

Le syndic de l'OACIQ a également comme vocation de soutenir les différents services dans l'avancement de leurs travaux. À ce sujet, nous avons pris une part active au Sommet de l'immobilier et aux comités conduits par les trois groupes de travail portant sur la formation, les dirigeants d'agence et la collaboration qui en ont résulté.

Nous avons également collaboré à l'élaboration du contenu du Colloque sur la copropriété qui a eu lieu en novembre 2012 et d'un sommet sur la fraude hypothécaire qui s'est déroulé en mars à Montréal.

Enfin, l'expertise du syndic a été requise lors des travaux du groupe de travail en courtage hypothécaire et commercial et de celui sur l'élaboration des nouveaux formulaires.

Par ailleurs, le Bureau du syndic s'est chargé de la réalisation de plusieurs articles sur les bonnes pratiques, qui ont été publiés dans le *pro@ctif*, le *Profession Courtier* et sur le site Internet. Plusieurs membres de notre équipe ont aussi été appelés à donner des formations et à intervenir dans la correction des examens.

Les personnes suivantes faisaient partie du Bureau du syndic au 31 décembre 2012.

Louise Arbour
Enquêteuse

Mario Baillargeon
Adjoint principal

Suzanne Bissonnette
Syndique adjointe

Carletta Calin
Agente aux dossiers

Giovanni Castiglia
Syndic

Isabelle Daoust
Agente aux dossiers

Robert Deschamps
Syndic adjoint

Richard Frigon
Syndic adjoint

Yves Gardner
Syndic adjoint

Le Binh Huy
Enquêteuse

Sylvie Jacques
Syndique adjointe

Réjean Lebel
Syndic adjoint conseil

Daniel Lévesque
Enquêteur

Julie Pinet
Syndique adjointe

À L'INTERNE

En 2011, les dossiers étaient assignés à un syndic adjoint dès l'arrivée au Bureau du syndic, alors qu'en 2012, l'assignation ne s'est faite qu'au début de l'enquête, afin de mieux refléter la réalité entre le nombre de dossiers en attente d'enquête et ceux dont l'enquête est débutée.

Le nombre de dossiers actifs en 2012 traduit l'accumulation des dossiers en arrérage des années précédentes.

Des changements ont été apportés en 2012 quant à la description des statistiques, afin de refléter plus adéquatement et fidèlement la réalité des enquêtes menées au Bureau du syndic. Nous sommes donc maintenant en mesure de distinguer trois différents types de dossiers acheminés au Bureau du syndic.

Il y a ceux qui concernent le courtage illégal, pour lesquels le syndic s'occupera uniquement de vérifier si des titulaires de permis sont impliqués dans la demande d'assistance et, le cas échéant, ouvrira un dossier par titulaire de permis. Sinon, ce type de dossier sera retourné au contentieux pour une enquête, afin de déterminer s'il y a eu du courtage illégal par un non-détenteur de permis.

Un second type de dossier concerne des courtiers ou des agences qui ont été déclarés coupables d'une infraction ou d'un acte criminel ayant un lien avec l'exercice des activités de courtage immobilier et hypothécaire, ainsi que par tout tribunal, en vertu d'une infraction ayant un lien avec l'exercice du courtage ou encore, lorsqu'un titulaire de permis a fait cession de ses biens ou est sous le coup d'une ordonnance de séquestre ayant toujours un lien avec la pratique.

Enfin, un troisième type de dossier, soit celui qui concerne la pratique professionnelle du courtage immobilier ou hypothécaire d'un titulaire de permis.

Il est intéressant de noter que 382 dossiers concernant de mauvaises pratiques en matière de courtage immobilier et hypothécaire de la part des courtiers ont été traités en 2012, comparativement à 309 en 2011, pour une augmentation de 24 %.

De tous les dossiers ayant été sous enquête, 33 % se sont retrouvés devant le comité de discipline et 67 % ont été fermés sans qu'une plainte ne soit portée. À cet effet, on a trouvé d'autres moyens de corriger les lacunes déontologiques, notamment par des engagements à respecter certains articles de la Loi ou à suivre des formations particulières.

Infractions

Année après année, les infractions portées au comité de discipline sont surtout de nature pénale ou criminelle, comme en témoignent les éléments soulignés dans la liste non exhaustive ci-dessous de tous les dossiers où il y a eu infraction :

- Problème de vérification, d'information et de conseil;
- Fabrication ou transmission de faux documents;
- Problèmes de collaboration;
- Entrave ou non-collaboration avec le syndic;
- Fraudes;
- Conflits d'intérêts;
- Conservation de dépôts et appropriation de fonds;
- Incitation à la pratique illégale du courtage immobilier ou hypothécaire.

ENQUÊTES IMPLIQUANT LES TITULAIRES DE PERMIS DE L'OACIQ

ENQUÊTES OUVERTES EN COURS D'ANNÉE

	2012			2011		
TOTAL	781			1 166		
	Pénal	Art. 38 et 88 de la LCI*	Pratique	Pénal	Art. 38 et 88 de la LCI*	Pratique
	202	98	481	387	270	509

ENQUÊTES TERMINÉES EN COURS D'ANNÉE

	2012			2011		
TOTAL	682			957		
	Pénal	Art. 38 et 88 de la LCI*	Pratique	Pénal	Art. 38 et 88 de la LCI*	Pratique
	202	98	382	387	270	300

* Situations visées par les articles 38 et 88 de la Loi sur le courtage immobilier

ENQUÊTES EN COURS OU EN ATTENTE

	2012		2011	
TOTAL	830		731	
	En attente	En cours	En attente	En cours
	620	210	374	357

DOSSIERS TRANSFÉRÉS AUX PROCUREURS

	2012	2011
TOTAL	132	99

ET POUR 2013

Le travail entrepris est encourageant puisque nous pouvons déjà en constater des résultats concrets. En 2013, nous poursuivrons dans la même veine en mettant tous les efforts nécessaires pour réduire le temps de traitement des dossiers. Dans cette optique, nous comptons prendre les mesures qui s'imposent pour maintenir et renforcer la communication avec les courtiers et pour augmenter leur niveau de compétences afin de réduire en amont l'ouverture de dossiers.

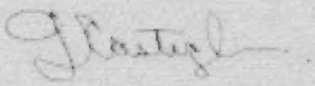
Le secteur du courtage immobilier résidentiel sera encore visé par nos actions, mais une attention particulière sera accordée à celui du courtage hypothécaire. Une tournée portant uniquement sur ce secteur est d'ailleurs sérieusement envisagée. Celle-ci visera à faire en sorte que les orientations du groupe de travail en courtage hypothécaire continuent à se matérialiser sur le terrain.

De nouvelles formations sur la collaboration et pour les dirigeants d'agence verront également le jour en 2013. Le syndic sera sollicité à cet effet.

L'année 2013 s'annonce donc stimulante et bien remplie. Le Bureau du syndic de l'OACIQ est de plus en plus perçu comme un allié au sein de la profession, et nous nous en félicitons. Les courtiers se réfèrent à nous, nous posent des questions, participent à nos séances de formation et d'information. En fait, ils manifestent un grand intérêt pour la déontologie lorsque celle-ci leur est présentée comme un outil pour devenir encore plus professionnel et performant.

Les courtiers sont fiers de leur profession. Leurs compétences appréciées sur le terrain leur permettent de se sentir utiles et valorisés. C'est là une grande motivation pour l'équipe du Bureau du syndic, qui veille à leur accorder tout le soutien dont ils ont besoin et faire d'eux des courtiers toujours meilleurs. Je tiens à remercier le dévouement de tous les membres de cette équipe pour la passion qu'ils ont à faire progresser la profession.

Leur travail nous est indispensable.



Giovanni Castiglia
Syndic de l'OACIQ jusqu'au 6 février 2013

RAPPORT DU COMITÉ DE RÉVISION DES DÉCISIONS DU SYNDIC

Michèle Gagnon
Présidente du comité de révision
des décisions du syndic

La Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.2) a constitué le comité de révision des décisions du syndic. Ce comité a comme fonction, lorsque la personne qui a demandé la tenue de l'enquête présente une demande à cet effet, de rendre un avis sur la décision prise par le syndic de ne pas porter plainte devant le comité de discipline de l'OACIQ.

Lorsqu'un dossier est fermé au Bureau du syndic, le syndic responsable du dossier peut décider soit de porter plainte devant le comité de discipline, soit de fermer le dossier sans porter plainte, et ce, avec ou sans engagement de la part du courtier. Dans le cas où le syndic décide de ne pas porter plainte, il a pour obligation d'informer le demandeur des motifs de sa décision dans sa lettre de fermeture.

La personne qui a demandé au syndic la tenue d'une enquête peut, dans les 30 jours de la date de la réception de la décision du syndic de ne pas porter plainte devant le comité de discipline, demander l'avis du comité de révision des décisions du syndic.

Le comité peut, dans son avis, conclure qu'il n'y a pas lieu de porter plainte, suggérer au syndic de compléter son enquête, suggérer au syndic de référer le dossier au comité d'inspection ou conclure qu'il y a lieu de porter plainte et suggérer le nom d'une personne qui, agissant à titre de syndic ad hoc, peut porter plainte.

MEMBRES DU COMITÉ DE RÉVISION DES DÉCISIONS DU SYNDIC

Activités du comité

Au 1er janvier 2012, un dossier traité par le comité en 2011 était toujours en délibéré. Dans ce dossier, le comité a conclu qu'il n'y avait pas lieu de porter plainte devant le comité de discipline.

En 2012, le comité a tenu cinq séances lors desquelles il a procédé à l'étude de huit demandes d'avis.

Dans six de ces dossiers, le comité a conclu qu'il n'y avait pas lieu de porter plainte devant le comité de discipline. Dans les deux autres dossiers, le comité a suggéré au syndic de compléter son enquête et dans l'un d'eux, il a également suggéré au syndic de référer le dossier au comité d'inspection.

Michèle Gagnon

Michèle Gagnon
Présidente du comité de révision
des décisions du syndic

Les personnes suivantes étaient membres de ce comité au 31 décembre 2012.

Présidente

Me Michèle Gagnon
Courtier immobilier agréé

Vice-président

Pierre Albert
Courtier immobilier

Membres

Raymond Ayas
Courtier immobilier agréé

Francine Thibeault
Courtier immobilier agréé

Personnes ressources

Me Patricia Couture
Directrice, Greffes

Me Annie Hudon
Avocate, Greffes

Estelle Richard
Assistante administrative, Greffes

RAPPORT DU COMITÉ DE DISCIPLINE

Me Claude G. Leduc, Ad. E.
Président du comité de discipline

Le comité de discipline est saisi de toute plainte formulée contre un titulaire de permis de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec pour une infraction aux dispositions de la Loi sur le courtage immobilier et de sa réglementation.

Le comité de discipline est constitué en vertu de cette Loi et est autonome et indépendant du conseil d'administration et du personnel de l'Organisme.

La Loi sur le courtage immobilier prévoit que le comité est composé, notamment, d'un président ainsi que de vice-présidents nommés par le ministre des Finances, parmi des avocats ayant au moins 10 ans de pratique. Au 31 décembre 2012, le comité était composé de Me Claude G. Leduc, à titre de président du comité de discipline, ainsi que Me Patrick Choquette, Brigitte Deslandes, Caroline Malo et Érick Vanchestein, à titre de vice-présidents. C'est avec tristesse que le comité a perdu, au cours de cette année, un de ses doyens, Me Gilles Duchesne. Me Duchesne avait été nommé pour la première fois au comité de discipline de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec en 1995 et apportait toujours, jusqu'à peu avant son décès, sa précieuse contribution à titre de vice-président.

Outre du président et des vice-présidents, le comité est formé d'une soixantaine de courtiers immobiliers ou hypothécaires.

Les plaintes sont généralement entendues par une division du comité composée de trois membres dont deux courtiers et du président ou d'un vice-président. La division du comité peut être composée de plus de trois membres si le président le juge à propos. Les membres de la profession qui sont appelés à siéger sont sélectionnés parmi un groupe de courtiers immobiliers ou hypothécaires nommés membres du comité de discipline par le conseil d'administration de l'Organisme. Leur mandat est de trois ans. C'est aussi le conseil qui nomme le secrétaire ainsi que les secrétaires adjoints du comité. Il est possible d'en appeler de certaines décisions du comité devant la Cour du Québec.

PLAINTES, AUDIENCES ET DÉCISIONS DU COMITÉ DE DISCIPLINE (TABLEAUX I ET II)

(1ER JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2012)

Généralement, les plaintes entendues par le comité de discipline portent sur des infractions graves. Au 31 décembre 2012, le Bureau du syndic de l'Organisme avait déposé 93 plaintes devant le comité de discipline.

Le comité de discipline a innové cette année en intégrant des journées d'appel du rôle provisoire pour lesquelles les parties sont convoquées afin de fixer une date pour la tenue de l'audience, d'en déterminer la durée et de régler, s'il y a lieu, tout moyen préliminaire. Le comité a tenu 2 de ces journées d'appel du rôle provisoire en 2012.

Le comité a tenu 2 journées d'audiences sur suspension provisoire, 62 journées d'audiences sur la culpabilité (incluant des audiences sur requête), 31 journées d'audiences sur la sanction et 50 journées d'audience sur culpabilité / sanction, à la suite d'un plaidoyer de culpabilité. Aussi, 52 journées d'audiences ont été remises et 30 ont été annulées au cours de cette période.

Le comité a rendu 3 décisions suivant une demande de suspension provisoire, 29 décisions sur la culpabilité parmi lesquelles il y a eu 2 décisions de non-culpabilité, 19 décisions sur la sanction et 42 décisions à la fois sur la culpabilité et la sanction à la suite d'un plaidoyer de culpabilité. À la clôture de l'exercice, 30 décisions sur la culpabilité ainsi que 47 décisions sur la sanction étaient en délibéré.

Plusieurs dossiers ont fait l'objet d'un moyen préliminaire contestant la compétence du comité à se saisir et à entendre les plaintes. Ce moyen préliminaire, basé sur des arguments constitutionnels soulevant le manque d'indépendance du comité, a été tranché par le comité dans l'un de ces dossiers en concluant que, tel que constitué, le comité respecte les exigences d'indépendance et d'impartialité garanties, notamment par les Chartes.

TABLEAU I

NOMBRE DE DOSSIERS EN COURS	2012	2011
En cours au 1er janvier	191	161
Déposés en cours de période	93	90
TOTAL	284	251
Moins		
Décisions sur la sanction	19	25
Décisions sur plaidoyer de culpabilité	42	33
Acquittements	2	2
Retrait de plainte / arrêt des procédures	2	0
Dossiers en cours au 31 décembre	219	191

TABLEAU II

AUDIENCES — REMISES — DÉCISIONS	2012	2011
Journées d'audiences tenues		
Sur la suspension provisoire	2	5
Sur la culpabilité (ou sur requête)	62	105
Sur la sanction	31	27
Sur culpabilité / sanction	50	42
Journées d'audiences remises*	52	79
Journées d'audiences annulées	30	s. o.
Appel du rôle provisoire	2	s. o.

DÉCISIONS RENDUES PAR LE COMITÉ EN 2012		
En délibéré sur la suspension provisoire	0	0
En délibéré sur la culpabilité	30	24
En délibéré sur la sanction	47	30
Rendues sur la radiation provisoire	3	6
Rendues sur la culpabilité	29	38
Rendues sur la sanction	19	25
Rendues sur le playdoyer de culpabilité	42	33

* Depuis 2012, est considéré le nombre de journées d'audiences effectivement remises pour un même dossier. Ainsi plusieurs journées peuvent être comptabilisées par dossier. De plus, sont maintenant distinguées des journées remises, celles qui ont été annulées.

COMPOSITION DU COMITÉ DE DISCIPLINE

Les personnes suivantes étaient membres du comité de discipline de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec, au 31 décembre 2012.

Président

Me Claude G. Leduc

Vice-présidents

Me Patrick Choquette
Me Brigitte Deslandes
Me Caroline Malo
Me Érick Vanchestein

Membres

Ariëns, Imelda
Barrette, Renée
Belley, Louise
Berkers, Pierre
Bolduc, Danielle
Brosseau, Sacha
Boucher, Danielle
Bureau, Denis
Charron, Claude
Cholette, Ginette
Ciocca, Salvatore
Corbeil, Jean-Marc
Côté, Mélissa
Daoust, Robert
De Langavant, Laura-Nancy
Dufresne, Yvan
Dufresne, Yves
Dupras, Marie-Andrée
Fecteau, Luce
Forlini, Nancy
Gagnon, Antoine
Gagnon, Micheline
Gagnon, Normand
Gaulin, Patricia
Gauthier, Stéphanie
Giroux Laveau, Lana
Goulet, Christian
Guertin, Jean
Guilbert, Marie-Josée
Hardacker, Lois
Havard Grisé, Suzanne
Jones, Stewart
Lamirande, Mario
Langelier, Michèle
Lavieville, Clara
LeBel, François
Lecompte, Éloi
Léger, Éric
Lemaire, Frantz
Leroux, Robert
Liboiron, Michel
Longo, Vito
Mailloux, Luc
Mammarella, Domenico
Marchand, Denyse
Merrien, Thierry
Montanarini, Conrad
Morrow, René
Nicolas, Habib
Paquette, Rolland G.
Paquin, Michel
Racine, Normand
Roy, Louise
Ruiz, Carlos
Rzik, Abdelaziz
Stathakis, Georgios
Thibault, Renaud
Thibault, Sylvain
Vidal, Anouk
Villiet, François

Secrétaire (par intérim)

Me Patricia Couture

Secrétaires – adjoints

Chabha Amireche
Sylvie Desjardins

LES SANCTIONS (TABLEAUX III ET IV)

La Loi sur le courtage immobilier prévoit que le comité de discipline peut imposer diverses sanctions, allant de la réprimande à la suspension ou la révocation du permis. Le comité peut également ordonner le paiement d'amendes d'au moins 1000 $ et d'au plus 12 500 $ par chef d'accusation. Les sanctions sont déterminées par le comité, en fonction de la gravité de l'infraction commise, des circonstances de sa commission et dans un objectif de protéger le public.

Le comité a imposé dans 23 cas des réprimandes et dans 41 cas des amendes qui ont totalisé 123 000 $. De façon générale, des frais s'ajoutent chaque fois qu'une décision de culpabilité est rendue. De plus, le comité a obligé, dans un cas, l'intimé à suivre des cours. Il y a aussi eu 37 cas de suspension de permis. Les périodes de suspension peuvent varier de quelques jours à la suspension permanente du permis.

En 2012, au total 35 avis de périodes de suspension ordonnées par le comité ont fait l'objet d'une publication dans les journaux.

TABLEAU III

NATURE DES SANCTIONS IMPOSÉES PAR LE COMITÉ	2012	2011
Santions imposées		
Réprimandes	23	16
Amendes	41	38
Cours obligatoires	1	3
Imposition de conditions / restrictions	0	1
Suspensions**	37	42
Formation continue	2	5
Autres ordonnances	0	0

** Les suspensions ordonnées par le comité de discipline sont, dans certains dossiers, accompagnées d'une amende. De plus, le comité peut avoir suspendu le permis d'un intimé sur plusieurs chefs d'accusation d'une même plainte.

TABLEAU IV

AMENDES ET PUBLICATIONS	2012	2011
Total des amendes imposées	123 000 $	117 700 $

DÉCISIONS PRÉVOYANT LA PUBLICATION DANS LES JOURNAUX		
Suivant l'imposition d'une suspension	35	42

FONDEMENT DES CHEFS D'ACCUSATION

Les accusations portées devant le comité ont trait à des infractions à l'ancienne Loi sur le courtage immobilier et aux Règles de déontologie de l'ACAIQ, au Règlement de l'ACAIQ, au Règlement d'application de la Loi sur le courtage immobilier ou suivant l'application de l'actuelle Loi sur le courtage immobilier et du Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité, pour les infractions commises après le 1er mai 2010. Il est à noter qu'un chef d'accusation peut être fondé sur plus d'un article de la Loi ou de la réglementation.

Je remercie le personnel du Greffe, tous les membres du comité ainsi que les vice-présidentes et vice-présidents pour leur grande disponibilité et leur contribution exemplaire au bon fonctionnement du comité de discipline.

Le bâtonnier
Me Claude G. Leduc, Ad. E.
Président du comité de discipline

RAPPORT DU COMITÉ D'INSPECTION

Pierre Martel
Président du comité d'inspection

« Le Service d'inspection de l'OACIQ se veut un allié des courtiers et des agences. »

Le comité d'inspection se montre attentif aux activités des courtiers et des agences et contribue à l'amélioration des pratiques professionnelles. C'est ainsi que le comité a un impact direct sur les normes de qualité dans la profession, avec son approche auprès des titulaires de permis se voulant avant tout constructive et préventive.

Tout le monde y gagne. En effet, plus les titulaires de permis maîtrisent les paramètres de la profession, meilleures sont leurs possibilités de se réaliser et d'être reconnus parmi leurs pairs et aux yeux du public. Dans cette perspective visant à promouvoir la profession via la valorisation du travail des courtiers, le Service d'inspection de l'OACIQ se veut un véritable allié. Il en va de l'envergure de notre profession.

Les nouveaux formulaires

Depuis le 1er juillet 2012, les inspecteurs ont pu observer comment les nouveaux formulaires étaient utilisés sur le terrain. Ainsi, ils ont apporté des recommandations aux courtiers inspectés afin que ces derniers puissent effectuer les changements nécessaires lors de la prise de leurs futurs contrats et pour leurs transactions à venir.

Courtage immobilier résidentiel et commercial et courtage hypothécaire

Le rythme des inspections s'est maintenu par rapport à l'année 2011. Au total, 365 établissements ont été visités par les inspecteurs en 2012, soit 255 agences et courtiers agissant à leur compte en courtage immobilier résidentiel, 63 agences et courtiers agissant à leur compte dans le domaine du courtage immobilier commercial et 40 agences et courtiers agissant à leur compte en courtage hypothécaire. Au nombre des établissements inspectés sont aussi inclus 7 agences et courtiers agissant à leur compte dont le permis était en vigueur mais qui n'avaient eu aucune activité de courtage.

La vérification axée sur la compétence

Les inspections portant sur la compétence des courtiers se sont poursuivies en 2012. Au terme de l'année, 1 594 courtiers ciblés lors des visites d'inspection ont bénéficié des constats d'un inspecteur. Ces observations et recommandations, consignées dans un rapport personnel destiné à chacun des courtiers inspectés, ont une incidence directe sur la protection du public puisqu'elles visent plus particulièrement les actes professionnels qui portent sur la façon dont le courtier utilise ses connaissances, élabore ses dossiers et mène à terme les contrats et les propositions de transaction qu'il a rédigés et négociés, selon le champ de pratique où il exerce.

Nouveau mode de transmission des rapports d'inspection

Soucieux de la préservation de l'environnement, le Service d'inspection a instauré en 2012 un nouveau mode de transmission des rapports d'inspection destinés tant aux agences qu'aux courtiers. Ces rapports sont maintenant déposés électroniquement de manière sécuritaire et confidentielle sur *Synbad*, l'extranet de l'OACIQ. Un courriel est envoyé aux dirigeants d'agence ainsi qu'aux courtiers afin de les informer que leur rapport d'inspection est disponible et qu'ils doivent le consulter.

Les recommandations du comité d'inspection

Les recommandations que le comité a dû adresser à certains courtiers ou dirigeants d'agence à la suite d'inspections portent principalement sur quatre problèmes récurrents :

- le courtier qui ne transmet pas à son agence les documents nécessaires pour le maintien des dossiers et registres;
- le constat de personnes ou sociétés qui auraient posé des actes de courtage illégal;
- le courtier qui achète l'objet de son contrat de courtage sans y mettre fin et qui reçoit une rétribution; et
- quelques cas de partages de rétribution non autorisés.

L'auto-inspection en ligne

Aux inspections régulières s'ajoute un questionnaire d'auto-inspection en ligne qui doit être rempli sur une base annuelle par les agences et les courtiers agissant à leur compte. Ce questionnaire se présente en version abrégée ou en version longue, cette dernière tenant lieu d'une réelle inspection puisqu'elle couvre tous les aspects de la gestion d'un bureau de courtage, soit la publicité, les dossiers de contrats de courtage et de transactions, les conflits d'intérêts et les divulgations, notamment en matière de référencement, le compte en fidéicommis ainsi que la gestion documentaire et la confidentialité des informations. L'auto-inspection est pour nous un excellent moyen de recueillir plusieurs statistiques qui nous permettent de bien accompagner les dirigeants d'agence et les courtiers agissant à leur compte dans la consolidation ou l'amélioration de certains aspects de leur pratique. À cet effet, nous publions chaque année les faits saillants des auto-inspections. En 2012, 1 600 questionnaires abrégés et 286 questionnaires détaillés ont été transmis et remplis par autant de titulaires de permis.

MEMBRES DU COMITÉ D'INSPECTION

Au cours de l'exercice 2012, les membres du comité d'inspection étaient :

Président
Pierre Martel

Vice-président
Marc-André Pilon

Membres
Laurent N. Benarrous
Diane Bourbonnière
Nathalie Clément

Secrétaire du comité
Claudie Tremblay
Vice-présidente, Pratiques professionnelles

Secrétaire substitut
Francine Boucher
Directrice, Service d'inspection

ÉQUIPE DU SERVICE D'INSPECTION

Lyne Audet
Inspectrice

Doreen Carrière
Agente

Stefan Comtois
Inspecteur

Louise Dessureault
Inspectrice-coordonnatrice

Karyne Dubreuil
Coordonnatrice administrative

Lisa Gougeon
Agente

Rim Hadjem
Adjointe administrative

Johanne Langlois
Agente

Céline Larouche
Inspectrice

Geneviève Larouche
Inspectrice

Marie Thérèse Lessard
Inspectrice

Diane Martineau
Inspectrice

Jean-Luc Meunier
Inspecteur

STATISTIQUES 2012

INSPECTION D'AGENCES ET DE COURTIERS À LEUR COMPTE	2012	2011
Secteur commercial	63	55
Secteur hypothécaire	40	17
Secteur résidentiel	255	280
Autres (inactifs)	7	14
Démarrages	118	136
Auto-inspection - Questionnaire au long	286	333
TOTAL	**769**	**835**
Rapports aux courtiers, axés sur la compétence	1 594	1 684

AUTO-INSPECTION D'AGENCES ET DE COURTIERS À LEUR COMPTE — EN LIGNE (questionnaires au long et abrégés)	1 886	1 847

NOMBRE TOTAL D'AGENCES ET DE COURTIERS À LEUR COMPTE DÉTENANT UN COMPTE EN FIDÉICOMMIS		
À la fin décembre de chaque année	1 573	1 576

ENGAGEMENTS		
Suivre une formation ou respecter diverses obligations de la réglementation	21	18

Les comptes en fidéicommis

Le comité d'inspection vise à encourager la prise d'acompte lors d'une transaction. Les inspecteurs travaillent toujours à démystifier la gestion de ce type de compte tout en s'assurant du respect de la règle en matière de déontologie. Ils continueront de livrer le message en soulignant les avantages que représente un acompte et comment le compte en fidéicommis devient une façon pour les courtiers de se démarquer de la compétition en faisant valoir leurs services à valeur ajoutée. Ici encore, il en va de l'envergure de la profession.

Séances de démarrage

Les nouvelles agences et les nouveaux courtiers agissant à leur compte sont invités à participer à une séance dite de « démarrage ». Bien qu'il s'agisse d'une formation d'une demi-journée orchestrée directement par le Service d'inspection, la séance de démarrage tient lieu de première inspection : les responsabilités du dirigeant d'agence et du courtier agissant à son compte ainsi que les diverses questions touchant aussi bien la tenue des dossiers et des registres que l'encadrement des courtiers, les diverses obligations de divulgation et la gestion des conflits et des différends y sont traitées. En 2012, 118 dirigeants d'agence ou courtiers à leur compte y ont assisté.

Développement d'une séance de démarrage spécifique pour le courtage hypothécaire

Le Service d'inspection a réalisé qu'il y avait matière à créer une séance de démarrage spécifique pour le courtage hypothécaire. Tout comme une séance de démarrage régulière, elle tient lieu de première inspection. Outre les responsabilités reliées à la tenue des dossiers et des registres, une séance de démarrage en courtage hypothécaire aborde les obligations de divulgations propres au courtage hypothécaire. Les séances de démarrage spécifiques au courtage hypothécaire ont débuté en novembre 2012 et ont été données à deux occasions. Quinze dirigeants d'agence ou courtiers hypothécaires agissant à leur compte y ont assisté.

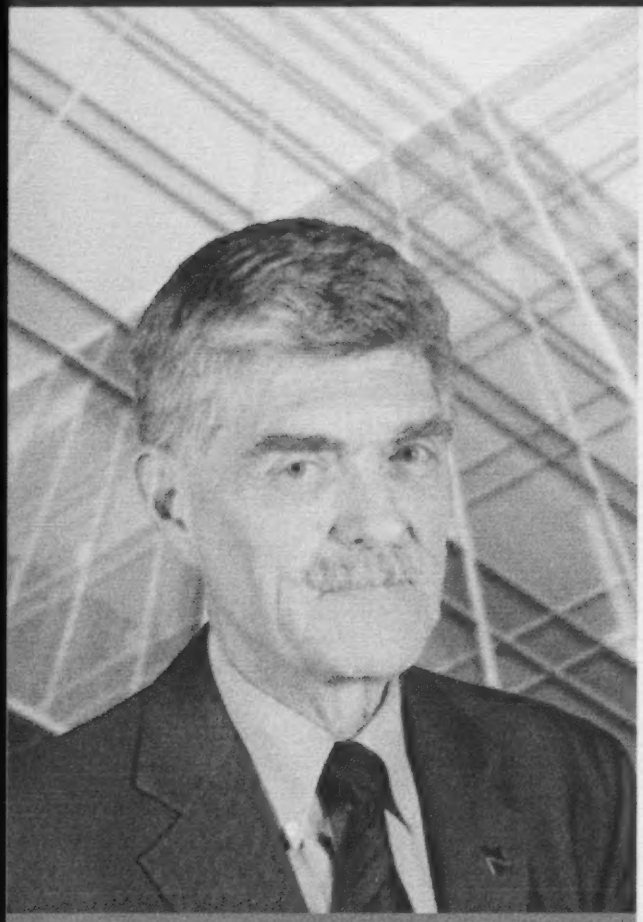
La satisfaction des agences et des courtiers agissant à leur compte

Soucieux de la qualité des services offerts, le comité d'inspection transmet aux agences et aux courtiers ayant fait l'objet d'une inspection non seulement un rapport d'inspection mais également un questionnaire d'appréciation. Le bilan des réponses obtenues aux 184 questionnaires qui nous ont été retournés s'avère encore très positif et confirme que le principe d'aide et de prévention préconisé par le comité est perçu favorablement par les titulaires.

Je termine en remerciant, au nom des membres du comité, tout le personnel du Service d'inspection.

Pierre Martel
Président du comité d'inspection

RAPPORT DU COMITÉ DE DÉLIVRANCE ET DE MAINTIEN DES PERMIS



Georges Halasz
Président du comité de délivrance et de maintien des permis

RAPPORT D'ACTIVITÉS 2012

Le comité de délivrance et de maintien des permis a pour mission de statuer sur la délivrance ou le maintien d'un permis lorsque la personne qui en fait la demande ou son titulaire a déjà vu son permis révoqué, suspendu ou assorti de restrictions ou de conditions par le comité de discipline de l'OACIQ ou par un organisme encadrant le courtage immobilier, fait cession de biens, fait l'objet d'une ordonnance de séquestre, d'un régime de protection au majeur ou d'une condamnation disciplinaire, pénale ou criminelle ayant un lien avec l'exercice des activités de courtier ou d'agence.

Les fonctions du comité de délivrance et de maintien des permis en vertu de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.2) consistent notamment à déterminer si la protection du public justifie l'imposition d'une des mesures prévues à la Loi, lorsque la personne qui requiert la délivrance d'un permis ou un titulaire a été reconnu ou s'est déclaré coupable d'une infraction criminelle, pénale ou disciplinaire, dans la mesure où il aura été établi, par la comité, que cette infraction a un lien avec l'exercice des activités de courtier ou d'agence.

MEMBRES DU COMITÉ DE DÉLIVRANCE ET DE MAINTIEN DE PERMIS

Dans le cas où le comité est saisi d'une demande de délivrance de permis, ce dernier a le pouvoir d'examiner tout antécédent criminel, pénal ou disciplinaire sans égard à la date ou la personne a été déclarée ou s'est reconnue coupable.

Lorsqu'il statue sur le maintien d'un permis, le comité peut se pencher sur toute condamnation criminelle, pénale ou disciplinaire survenue depuis le 1er mai 2010.

De plus, peuvent être soumis à l'attention du comité, les dossiers de faillites, de tutelle, de curatelle ou de conseiller au majeur et les cas où une personne ou un titulaire de permis aurait déjà vu son permis révoqué, suspendu ou assorti de restrictions ou de conditions par le comité de discipline de l'OACIQ ou par un organisme d'une autre province ou d'un autre État chargé de la surveillance et du contrôle du courtage immobilier. Dans ces derniers cas, le comité pourra décider d'imposer une des mesures prévues à la Loi lorsque la protection du public le justifie.

Les mesures que le comité pourrait être justifié d'imposer, selon les circonstances, sont de refuser la délivrance d'un permis à une personne qui en fait la demande ou de le délivrer en l'assortissant de restrictions ou de conditions. Le comité peut également imposer des mesures au permis d'un titulaire, soit la suspension ou la révocation du permis ou l'imposition de restrictions ou de conditions.

Par ailleurs, le comité peut donner un avis sur la décision qu'il pourrait rendre si la personne ou la société demandait la délivrance d'un permis, et ce, avant même qu'elle ne débute ses démarches pour obtenir la délivrance d'un permis de courtier ou d'agence.

Cet avis du comité ne constitue alors pas une décision au sens de l'article 37 de la Loi sur le courtage immobilier. De plus, le comité devra de nouveau examiner le dossier dans le cadre d'une demande de délivrance et rendra une décision en fonction des faits qui lui seront alors présentés et des circonstances qui prévaudront à ce moment-là. Il se peut donc, dans certains cas, qu'une décision différente de l'avis du comité soit rendue.

Les personnes suivantes étaient membres de ce comité au 31 décembre 2012.

Président

Georges Hafasz
Courtier immobilier agréé

Vice-président

Marc-André Filion, L.L. L.
Courtier immobilier agréé

Membres

James Brown
Courtier immobilier

Bertrand Côté
Courtier immobilier

Paul Huard
Courtier immobilier agréé

Jean-Luc Pulinckx
Courtier immobilier

Raymond-Noël Vaillancourt
Courtier immobilier agréé

Personnes ressources

Me Patricia Couture
Directrice, Greffes

Me Annie Hudon
Avocate, Greffes

Estelle Richard
Assistante administrative, Greffes

ACTIVITÉS DU COMITÉ DE DÉLIVRANCE ET DE MAINTIEN DES PERMIS

DU 1ER JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2012

Le 31 décembre 2012, le comité a terminé sa deuxième année complète d'activités, au cours de laquelle il a tenu 15 séances.

Au 1er janvier 2012, 9 dossiers dont a été saisi le comité en 2011 étaient toujours en délibéré. Le comité, à l'occasion des décisions qu'il a rendu dans ces dossiers en 2012, a conclu de maintenir le permis des 4 titulaires, dont un, en l'assortissant de conditions ou de restrictions. Dans les 5 autres dossiers, le comité a conclu qu'il y avait lieu de délivrer les permis demandés, sans aucune condition ni restriction, malgré qu'un lien ait été établi dans 2 de ces dossiers.

Au cours de l'année 2012, le comité a traité 122 dossiers au cours des 15 séances qu'il a tenues. Parmi ces 122 dossiers, le comité s'est penché sur 25 infractions criminelles, 4 infractions disciplinaires et 97 cessions de biens, certains dossiers pouvant comprendre plus d'une situation sur lesquelles le comité pouvait se pencher.

Le comité a étudié les dossiers de 58 personnes ayant demandé la délivrance d'un permis de courtier immobilier ou hypothécaire. Dans le cadre de l'étude de ces dossiers, le comité a reconnu l'existence d'un lien entre 14 infractions criminelles, pénales ou disciplinaires disciplinaires pour lesquelles les requérants avaient été reconnus coupables et l'exercice des activités de courtier ou d'agence. Dans 2 de ces dossiers, le comité a décidé que la mesure appropriée était, dans les circonstances, le refus de délivrance du permis demandé et dans un de ces dossiers, qu'il y avait lieu de délivrer le permis, en l'assortissant de conditions ou de restrictions. Le comité a également étudié des situations de cessions de biens dans le cadre d'une demande de délivrance de permis. Dans 3 de ces dossiers, le comité a conclu qu'il y avait lieu de délivrer le permis demandé, en l'assortissant de conditions ou de restrictions.

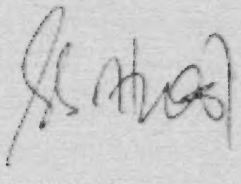
DOSSIERS ÉTUDIÉS	2012	2011
Dossiers étudiés	122	160
Demande de délivrance	58	99
Titulaire	57	48
Avis	7	13

DÉCISIONS RENDUES PAR LE COMITÉ EN 2012 (Incluant les décisions rendues en 2012 pour des dossiers traités en 2011 et en délibéré au 31 décembre 2011)	2012
Permis délivrés	61
Permis maintenus	59
Permis refusés	2
Permis suspendus	2
Permis révoqués	0

CIRCONSTANCES ÉTUDIÉES PAR LE COMITÉ EN 2012	2012
Cession de biens	97
Infraction criminelle, pénale ou déontologique	29
Autres	0

Le comité a également étudié les dossiers de 57 titulaires de permis. Les situations visées par ces dossiers étaient uniquement relatives à des cessions de biens. Dans 45 de ces dossiers, le comité a décidé qu'il y avait lieu de maintenir le permis, sans aucune condition ni restriction, et dans 10 de ces dossiers, le comité a conclu qu'il y avait lieu de maintenir le permis, en l'assortissant de conditions ou de restrictions. Également, le comité a décidé de suspendre le permis de deux titulaires.

Le comité a finalement donné son avis dans le cadre de 7 demandes anticipées. Dans 5 de ces dossiers, le comité était d'avis qu'il y aurait eu lieu de délivrer le permis. Dans 2 autres dossiers, le comité était plutôt d'avis que la mesure appropriée aurait été, dans les circonstances, le refus de délivrance du permis demandé.



Georges Halasz
Président du comité de délivrance et de maintien des permis

RAPPORT DU COMITÉ D'INDEMNISATION

Gratien Dubé
Président du comité d'indemnisation

Institué en 1985, le Fonds d'indemnisation a été intégré à l'OACIQ le 1er mai 2010 par la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.2). Le Fonds d'indemnisation est affecté au paiement des indemnités payables aux victimes de fraude, de manœuvres dolosives ou de détournement de fonds dont est responsable un courtier ou une agence.

Le comité d'indemnisation, constitué au sein de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec, statue sur l'admissibilité des réclamations qui lui sont présentées et décide du montant des indemnités à verser.

Le Fonds d'indemnisation, géré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec, est affecté au paiement des indemnités payables aux victimes de fraude, de manœuvres dolosives ou de détournement de fonds dont est responsable une agence ou un courtier, que ce soit en courtage immobilier ou hypothécaire. Le comité d'indemnisation, constitué au sein de l'Organisme, a pour objet de décider de l'admissibilité des réclamations déposées contre un courtier ou une agence ainsi que de l'indemnité pouvant être versée à une victime.

Le montant maximal de l'indemnité payable par le comité relativement à chaque opération de courtage faisant l'objet d'une réclamation est de 35 000 $ pour les actes répréhensibles commis à partir du 1er mai 2010 ou de 15 000 $ pour les actes antérieurs à cette date.

Nous vous soumettons notre rapport couvrant la deuxième année complète d'activités du comité d'indemnisation.

Activités du comité

Au 1er janvier 2012, 83 dossiers étaient sous étude et 26 réclamations traitées par le comité en 2011 étaient toujours en délibéré. Le comité, à l'occasion des décisions qu'il a rendues en 2012, a conclu qu'il avait lieu de rejeter 22 de ces réclamations et d'en accueillir 4, pour un total de 55 000 $ d'indemnités à verser.

MEMBRES DU COMITÉ D'INDEMNISATION

En 2012, le comité d'indemnisation a tenu 10 séances, lors desquelles 82 demandes ont été traitées et pour lesquelles le comité a rendu des décisions. Le comité a accueilli 6 demandes d'indemnisation, pour un total de 50 320,26 $ d'indemnités à verser, et en a rejeté 76. Un dossier a par ailleurs fait l'objet d'une fermeture administrative. De plus, 80 nouveaux dossiers ont été ouverts en 2012 et 7 ont fait l'objet d'une réouverture suivant une demande de révision.

Au 31 décembre 2012, 87 dossiers étaient sous étude.

	2012	2011
Dossiers en traitement au 1er janvier	83	103
Demandes d'indemnisation reçues	87*	75
Demandes d'indemnisation traitées par le comité	82	88
Fermetures administratives	1	7
Dossiers en traitement au 31 décembre	87	83
INDEMNISATION		
Demandes d'indemnisation accueillies	10**	10
Indemnités versées	101 369,63 $***	81 463,60 $

* Ce chiffre comprend les nouveaux dossiers et ceux qui ont fait l'objet d'une réouverture suivant une demande de révision.

** Ce chiffre comprend les 4 réclamations accueillies parmi les dossiers qui étaient en délibéré au 31 décembre 2011.

*** Ce montant tient compte des 55 000 $ d'indemnités versées en 2012 pour des dossiers traités en 2011 et des 50 320,26 $ d'indemnités dont une première partie a été versée en 2012 pour des dossiers traités en 2012, et dont l'autre partie, d'un montant de 3 950,63 $, a été retenue et sera versée en 2013.

Gratien Dubé
Président du comité d'indemnisation

Les personnes suivantes étaient membres de ce comité au 31 décembre 2012.

Président

Gratien Dubé
Courtier immobilier agréé

Vice-présidente

Me Nada Najm

Membres

Jean-Robert Benoit
Courtier immobilier agréé

Maryse Bourgeault
Courtier immobilier agréé

Aline Duplessis

Marcel Le Houillier

Lise Légaré
Courtier immobilier agréé

Personnes ressources

Me Patricia Couture
Directrice, Greffes

Me Annie Hudon
Avocate, Greffes

Estelle Richard
Assistante administrative, Greffes

RAPPORT DU TRÉSORIER

Daniel Pelchat
Président du comité
de vérification et des finances

ADOPTION D'UN NOUVEAU RÉFÉRENTIEL COMPTABLE

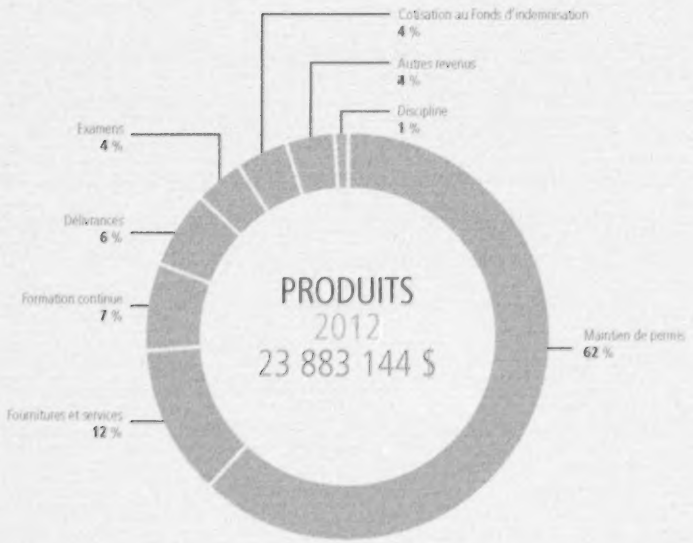
Comme la plupart des organismes semblables ont été appelés à le faire, l'OACIQ a adopté les nouvelles Normes comptables canadiennes pour les organismes sans but lucratif. Bien que l'adoption de ces nouvelles normes n'ait eu aucune incidence sur les états financiers, à l'exception du fait qu'elle a rendu obligatoire la présentation des sommes à remettre à l'État, l'OACIQ a tout de même dû présenter des états financiers couvrant les exercices 2011 et 2012. Vous noterez donc que les états financiers ci-joints comportent les données comparatives de chacun des Fonds pour l'année 2011 ainsi que le bilan d'ouverture de chacun des Fonds en date du 1er janvier 2011, soit la date de transition.

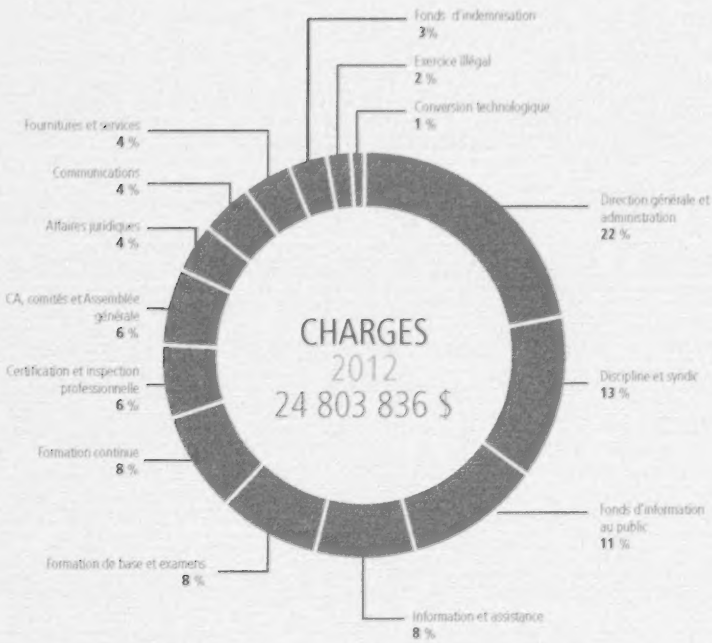
REVENUS

Malgré une baisse de 6 % de revenus des droits de cotisation enregistrée à la suite d'une diminution marquée du nombre de délivrances de permis (17 385 536 $ en 2012 par rapport à 18 567 191 $ en 2011), le total des revenus du Fonds d'administration générale et du Fonds d'indemnisation de l'OACIQ a augmenté de 10 % en 2012, s'élevant ainsi à 23 883 144 $, alors qu'il était de 21 707 404 $ en 2011.

En raison de l'entrée en vigueur des nouveaux formulaires le 1er juillet 2012, les revenus concernant la vente de fournitures et de services s'élèvent à 2 766 755 $ en 2012, alors qu'ils s'établissaient à 1 298 105 $ en 2011.

L'augmentation importante de 1 339 616 $ des revenus du Service de la formation continue, qui sont passés de 204 582 $ en 2011 à 1 576 388 $ en 2012 est presque entièrement due à la formation obligatoire sur les nouveaux formulaires.





MEMBRES DU COMITÉ DE VÉRIFICATION ET DES FINANCES

Les personnes suivantes étaient membres de ce comité au 31 décembre 2012.

Président

Daniel Pelchat

Membres

Serge Brousseau
Richard Dion
Pierre Carrier
Robert Nadeau

Personnes ressources

Claude Barsalou
Vice-président
Direction générale

Vo-Long Truong
Vice-président
Finances et gestion
des ressources matérielles

Nadine Corbeil
Directrice
Comptabilité et finances

DÉPENSES

En 2012, le total des dépenses du Fonds d'administration générale et du Fonds d'indemnisation est de 24 803 836 $ comparativement à 19 947 837 $ en 2011, soit une augmentation de 24 %.

Le Fonds d'information au public a un rôle à jouer dans cette augmentation, puisque la campagne publicitaire *Pensez-y* amorcée en 2011 s'est poursuivie non seulement au printemps, mais aussi à l'automne 2012, et que des frais importants ont été engagés pour la production d'une nouvelle campagne publicitaire. Les dépenses concernant ce fonds ont augmenté, passant de 1 473 662 $ en 2011 à 2 736 448 $ en 2012.

À elle seule, la formation continue obligatoire sur les nouveaux formulaires a engendré une dépense de 792 615 $, faisant ainsi passer les dépenses du Service de la formation continue de 1 255 594 $ en 2011 à 2 035 459 $ en 2012.

Les examens par compétences, le projet Everest (informatisation du processus de gestion des examens) et les travaux amorcés pour l'entrée en vigueur d'un nouveau programme de formation de base obligatoire expliquent en partie la hausse des dépenses en matière de formation de base et examens, qui s'élèvent à 1 971 935 $ en 2012 comparativement à 998 926 $ en 2011.

L'augmentation des ventes de formulaires s'est pour sa part traduite par une augmentation des dépenses, qui sont passées de 474 127 $ en 2011 à 920 075 $ en 2012.

Les dépenses liées à la discipline et au syndic sont passées de 2 975 800 $ en 2011 à 3 260 393 $ en 2012, principalement en raison des salaires et des charges sociales affectés à ces activités. Notons également que la tenue du Sommet de l'immobilier a engendré des dépenses supplémentaires, tout comme les réunions de comités et les travaux des groupes de travail qui en ont découlé.

Finalement, notons qu'il a fallu engager des frais de 485 443 $ en 2012 pour acquérir 50% de la société en commandite qui détient l'édifice du boulevard Lapinière. Ces frais sont non récurrents et incluent entre autres la rétribution du courtier commercial qui nous a secondé dans cette importante transaction immobilière.

FONDS D'INDEMNISATION

Le Fonds d'indemnisation à lui seul a dégagé un excédent de 534 068 $ en 2012, comparativement à 681 228 $ en 2011. Le nombre de dossiers indemnisés est demeuré bas depuis 2009 alors que la cotisation avait été augmentée au 1er mai 2010 à la suite d'une hausse marquée des dossiers indemnisés de 2006 à 2008.

L'indemnité maximale avait également été augmentée de 15 000 $ à 35 000 $ au 1er mai 2010. Une revue actuarielle du Fonds est prévue en 2013 pour réévaluer sa situation financière.

SURPLUS

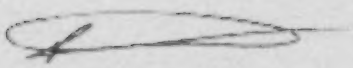
Pour 2012, le Fonds d'administration générale et le Fonds d'indemnisation engendrent donc conjointement une perte de 920 692 $, comparativement à l'excédent de 1 759 567 $ dégagé en 2011. Le surplus accumulé passe donc de 10 806 668 $ à 9 885 976 $. Il est important de noter que le surplus de 3 719 194 $ provenant du Fonds d'indemnisation ne peut aucunement être utilisé pour les autres activités de l'OACIQ. Le surplus du Fonds d'administration générale totalise quant à lui 6 166 782 $. Cette somme est en grande partie affectée aux immobilisations et à la campagne publicitaire de 2013.

PROJECTION

L'augmentation des revenus en 2012 résulte principalement de l'entrée en vigueur des nouveaux formulaires, laquelle a provoqué l'augmentation des ventes de formulaires et des revenus provenant de la formation obligatoire qui en découle.

Certes, ce ne sont pas des revenus récurrents. On prévoit toutefois de nouvelles activités de formation obligatoire en 2013 ainsi qu'une hausse des tarifs des examens, ce qui devrait nous permettre de conserver un niveau de revenus semblable à celui de 2012.

Enfin, en excluant la campagne publicitaire et les frais d'acquisition de placement non récurrents, les dépenses pour 2013 devraient se maintenir à un niveau comparable à 2012, puisqu'une partie importante de ces dépenses (formation de base, examens par compétences, formation continue obligatoire, discipline et syndic, inspection, information et assistance, etc.) est en lien direct avec la stratégie axée sur la compétence accrue des courtiers.



Daniel Pelchat
Président du comité de vérification et des finances

RAPPORT DE L'AUDITEUR INDÉPENDANT

Aux titulaires de permis de
l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec

Nous avons effectué l'audit des états financiers ci-joints de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ), qui comprennent les états de la situation financière au 31 décembre 2012, au 31 décembre 2011 et au 1er janvier 2011, et les états des résultats, de l'évolution des actifs nets et des flux de trésorerie pour les exercices terminés le 31 décembre 2012 et le 31 décembre 2011, ainsi qu'un résumé des principales méthodes comptables et d'autres informations explicatives.

RESPONSABILITÉ DE LA DIRECTION POUR LES ÉTATS FINANCIERS

La direction est responsable de la préparation et de la présentation fidèle de ces états financiers conformément aux Normes comptables canadiennes pour les organismes sans but lucratif, ainsi que du contrôle interne qu'elle considère comme nécessaire pour permettre la préparation d'états financiers exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

RESPONSABILITÉ DE L'AUDITEUR

Notre responsabilité consiste à exprimer une opinion sur les états financiers, sur la base de nos audits. Nous avons effectué nos audits selon les normes d'audit généralement reconnues du Canada. Ces normes requièrent que nous nous conformions aux règles de déontologie et que nous planifiions et réalisions l'audit de façon à obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers ne comportent pas d'anomalies significatives.

Un audit implique la mise en œuvre de procédures en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournis dans les états financiers. Le choix des procédures relève du jugement de l'auditeur, et notamment de son évaluation des risques que les états financiers comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Dans l'évaluation de ces risques, l'auditeur prend en considération le contrôle interne de l'entité portant sur la préparation et la présentation fidèle des états financiers afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de l'entité. Un audit comporte également l'appréciation du caractère approprié des méthodes comptables retenues et du caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que l'appréciation de la présentation d'ensemble des états financiers.

Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus dans le cadre de nos audits sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.

Deloitte.

Deloitte s.e.n.c.r.l.
4605-A, boul. Lapinière, Bureau 200, Brossard QC J4Z 3T5
Tél. : 450 618-4270 | Télec. : 450 618-6420
www.deloitte.ca

OPINION

A notre avis, les états financiers donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière de l'OACIQ au 31 décembre 2012, au 31 décembre 2011 et au 1er janvier 2011, ainsi que des résultats de ses activités et de ses flux de trésorerie pour les exercices terminés le 31 décembre 2012 et le 31 décembre 2011, conformément aux Normes comptables canadiennes pour les organismes sans but lucratif.

Deloitte s.e.n.c.r.l.

Le 22 mars 2013

[1] CPA auditeur, CA, permis de comptabilité publique n° A108263

ÉTATS DES RÉSULTATS

DES EXERCICES TERMINÉS LE 31 DÉCEMBRE 2012 ET LE 31 DÉCEMBRE 2011

	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	TOTAL 2012	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	TOTAL 2011
	$	$	$	$	$	$
PRODUITS						
Droits et cotisations	16 354 089	1 031 447	17 385 536	17 504 522	1 062 669	18 567 191
Formation continue – Annexe	1 576 388	-	1 576 388	204 582	-	204 582
Formation de base et examen – Annexe	1 028 527	-	1 028 527	816 461	-	816 461
Discipline et syndic – Annexe	278 786	-	278 786	245 059	-	245 059
Fournitures et services – Annexe	2 766 755	-	2 766 755	1 298 105	-	1 298 105
Exercice illégal de courtage – Annexe	40 664	-	40 664	12 208	-	12 208
Revenus de placement (note 16)	103 794	162 927	266 721	142 668	189 112	331 780
Revenus d'intérêts sur fonds détenus en fidéicommis (note 12)	14 830	-	14 830	8 777	-	8 777
Autres revenus Fonds d'information du public (note 12)	103 129	-	103 129	-	-	-
Quote-part des résultats nets de la société en commandite (note 7)	128 976	-	128 976	-	-	-
Autres	284 307	8 525	292 832	218 041	5 200	223 241
	22 680 245	1 202 899	23 883 144	20 450 423	1 256 981	21 707 404
CHARGES						
Administration						
Salaires et charges sociales	7 177 382	333 167	7 510 549	7 054 629	282 530	7 337 159
Honoraires	441 563	95 362	536 925	423 646	84 710	508 356
Conseil d'administration et comités	1 150 853	34 218	1 185 071	1 012 606	31 570	1 044 176
Assemblées, réunions et déplacements	650 038	-	650 038	480 283	-	480 283
Frais de bureau	536 832	13 726	550 558	629 949	10 501	640 450
Occupation des locaux	887 531	19 258	906 789	914 081	22 082	936 163
Contribution au ministère des Finances du Québec	171 224	-	171 224	84 598	-	84 598
Publications et relations publiques	252 629	-	252 629	214 537	-	214 537
Conversion technologique	214 730	-	214 730	215 097	-	215 097
Frais de transaction	358 255	-	358 255	329 508	-	329 508
Élections	-	-	-	62 399	-	62 399
Indemnisation	-	173 100	173 100	-	144 360	144 360
Amortissement des immobilisations (note 9)	458 430	-	458 430	429 478	-	429 478
Formation continue - Annexe	2 035 459	-	2 035 459	1 255 594	-	1 255 594
Formation de base et examen – Annexe	1 971 935	-	1 971 935	998 926	-	998 926
Discipline et syndic – Annexe	3 260 393	-	3 260 393	2 975 800	-	2 975 800
Fournitures et services – Annexe	920 075	-	920 075	474 127	-	474 127
Exercice illégal de courtage – Annexe	425 785	-	425 785	343 164	-	343 164
Fonds d'information au public (note 12)	2 736 448	-	2 736 448	1 473 662	-	1 473 662
Frais d'acquisition de la participation dans la société en commandite	485 443	-	485 443	-	-	-
	24 135 005	668 831	24 803 836	19 372 084	575 753	19 947 837
(INSUFFISANCE) EXCÉDENT DES PRODUITS PAR RAPPORT AUX CHARGES	(1 454 760)	534 068	(920 692)	1 078 339	681 228	1 759 567

ÉTATS DE L'ÉVOLUTION DES ACTIFS NETS

DES EXERCICES TERMINÉS LE 31 DÉCEMBRE 2012 ET LE 31 DÉCEMBRE 2011

	Fonds d'administration générale				
	Investis en immobilisations	Affectations d'origine interne (note 12)	Non affectés	Fonds d'indemnisation	TOTAL
	$	$	$	$	$
Solde au 1er janvier 2011	3 104 889	-	3 438 314	2 503 898	9 047 101
Excédent (insuffisance) des produits sur les charges	(645 705)*	(1 464 885)	3 188 929	681 228	1 759 567
Investissement en immobilisations	485 627	-	(485 627)	-	-
Affectations d'origine interne (note 12)	-	1 464 885	(1 464 885)	-	-
Solde au 31 décembre 2011	2 944 811	-	4 676 731	3 185 126	10 806 668
(Insuffisance) excédent des produits par rapport aux charges	(673 537)*	(2 618 489)	1 837 266	534 068	(920 692)
Investissement en immobilisations	647 319	-	(647 319)	-	-
Affectations d'origine interne (note 12)	-	2 618 489	(2 618 489)	-	-
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2012	2 918 593	-	3 248 189	3 719 194	9 885 976

* Correspond à l'amortissement des immobilisations de 859 907 $ (838 559 $ en 2011), déduction faite de l'amortissement de l'avantage incitatif de 193 819 $ (192 854 $ en 2011) pour les améliorations locatives, plus la perte à la cession d'immobilisations de 7 449 $ (néant en 2011).

ÉTATS DE LA SITUATION FINANCIÈRE
AU 31 DÉCEMBRE 2012

	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	TOTAL 31 décembre 2012
	$	$	$
ACTIF			
À court terme			
Encaisse	539 965	208 444	748 409
Placements (note 4)	4 518 384	-	4 518 384
Intérêts courus à recevoir	9 785	8 955	18 740
Débiteurs (note 5)	785 244	-	785 244
Avance au Fonds d'indemnisation (note 6)	144 594*	-	-
Stocks de fournitures (note 8)	332 378	-	332 378
Frais payés d'avance	837 333	-	837 333
	7 167 683	217 399	7 240 488
Placements (note 4)	-	4 514 101	4 514 101
Participation dans une société en commandite (note 7)	3 895 901	-	3 895 901
Immobilisations corporelles (note 9)	6 327 282	-	6 327 282
	17 390 866	4 731 500	21 977 772
PASSIF			
À court terme			
Créditeurs et charges à payer (note 10)	2 459 040	16 451	2 475 491
Dû au Fonds d'administration générale (note 6)	-	144 594*	-
Provision pour indemnités (note 11)	-	514 989	514 989
Produits perçus d'avance	5 235 911	336 272	5 572 183
	7 694 951	1 012 306	8 562 663
Avantage incitatif reporté, à la valeur comptable nette	3 529 133	-	3 529 133
	11 224 084	1 012 306	12 091 796
Engagements et éventualités (notes 14 et 15)			
ACTIFS NETS			
Investis en immobilisations	2 918 593	-	2 918 593
Non affectés	3 248 189	-	3 248 189
Fonds d'indemnisation	-	3 719 194	3 719 194
	6 166 782	3 719 194	9 885 976
	17 390 866	4 731 500	21 977 772

* Ces montants ne sont pas présentés dans la colonne « Total » puisqu'ils s'éliminent entre chacun des fonds.

ÉTATS DE LA SITUATION FINANCIÈRE

AU 31 DÉCEMBRE 2011 ET AU 1ER JANVIER 2011

	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	TOTAL 31 décembre 2011	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	TOTAL 1er janvier 2011
	$	$	$	$	$	$
ACTIF						
À court terme						
Encaisse	3 994 264	393 441	4 387 705	3 585 578	1 041 290	4 626 868
Placements (note 4)	6 635 455	-	6 635 455	6 210 824	-	6 210 824
Intérêts courus à recevoir	76 294	23 349	99 643	63 011	7 903	70 914
Débiteurs (note 5)	640 030	-	640 030	784 114	-	784 114
Avance au Fonds d'indemnisation (note 6)	78 056*	-	-	239 932*	-	-
Stocks de fournitures (note 8)	70 809	-	70 809	159 748	-	159 748
Frais payés d'avance	629 029	-	629 029	91 088	-	91 088
	12 123 937	416 790	12 462 671	11 134 295	1 049 193	11 943 556
Placements (note 4)	-	3 666 484	3 666 484	-	2 461 007	2 461 007
Participation dans une société en commandite (note 7)	-	-	-	-	-	-
Immobilisations corporelles (note 9)	6 512 629	-	6 512 629	6 865 561	-	6 865 561
	18 636 566	4 083 274	22 641 784	17 999 856	3 510 200	21 270 124
PASSIF						
À court terme						
Créditeurs et charges à payer (note 10)	1 930 837	78 000	2 008 837	1 763 888	24 928	1 788 816
Dû au Fonds d'administration générale (note 6)	-	78 056*	-	-	239 932*	-
Provision pour indemnités (note 11)	-	374 210	374 210	-	364 314	364 314
Produits perçus d'avance	5 389 043	367 882	5 756 925	5 797 886	377 128	6 175 014
	7 319 880	898 148	8 139 972	7 561 774	1 006 302	8 328 144
Avantage incitatif reporté, à la valeur comptable nette	3 695 144	-	3 695 144	3 894 879	-	3 894 879
	11 015 024	898 148	11 835 116	11 456 653	1 006 302	12 223 023
Engagements et éventualités (notes 14 et 15)						
ACTIFS NETS						
Investis en immobilisations	2 944 811	-	2 944 811	3 104 889	-	3 104 889
Non affectés	4 676 731	-	4 676 731	3 438 314	-	3 438 314
Fonds d'indemnisation	-	3 185 126	3 185 126	-	2 503 898	2 503 898
	7 621 542	3 185 126	10 806 668	6 543 203	2 503 898	9 047 101
	18 636 566	4 083 274	22 641 784	17 999 856	3 510 200	21 270 124

* Ces montants ne sont pas présentés dans la colonne « Total » puisqu'ils s'éliminent entre chacun des fonds.

Au nom du conseil :

Serge Brousseau
Président du conseil d'administration

Daniel Pelchat
Trésorier

ÉTATS DES FLUX DE TRÉSORERIE

AU 31 DÉCEMBRE 2012 ET AU 31 DÉCEMBRE 2011

	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	TOTAL 2012	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	TOTAL 2011
	$	$	$	$	$	$
ACTIVITÉS D'EXPLOITATION						
(Insuffisance) excédent des produits par rapport aux charges	(1 454 760)	534 068	(920 692)	1 078 339	681 228	1 759 567
Éléments sans effet sur l'encaisse						
Pertes (gains) réalisé(e)s et non réalisé(es sur placements	93 478	(48 894)	44 584	258 019	(116 746)	141 273
Quote-part des résultats nets de la société en commandite	(128 976)	-	(128 976)	-	-	-
Amortissement des immobilisations	859 907	-	859 907	838 559	-	838 559
Amortissement de l'avantage incitatif	(200 701)	-	(200 701)	(199 735)	-	(199 735)
Perte à la cession d'immobilisations	7 449	-	7 449	-	-	-
	(823 603)	485 174	(338 429)	1 975 182	564 482	2 539 664
Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement d'exploitation	(240 045)	128 552	(111 493)	(398 219)	(123 600)	(521 819)
	(1 063 648)	613 726	(449 922)	1 576 963	440 882	2 017 845
ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT						
Acquisition de la participation dans la société en commandite	(3 766 925)	-	(3 766 925)	-	-	-
Acquisition de placements	(7 831 528)	(3 153 254)	(10 984 782)	(16 313 380)	(2 035 772)	(18 349 152)
Produit de la cession de placements	9 855 121	2 354 531	12 209 652	15 630 730	947 041	16 577 771
Acquisition d'immobilisations	(682 009)	-	(682 009)	(485 627)	-	(485 627)
	(2 425 341)	(798 723)	(3 224 064)	(1 168 277)	(1 088 731)	(2 257 008)
ACTIVITÉS DE FINANCEMENT						
Augmentation de l'incitatif de location	34 690	-	34 690	-	-	-
(Diminution) augmentation nette de l'encaisse	(3 454 299)	(184 997)	(3 639 296)	408 686	(647 849)	(239 163)
Encaisse au début	3 994 264	393 441	4 387 705	3 585 578	1 041 290	4 626 868
ENCAISSE À LA FIN	539 965	208 444	748 409	3 994 264	393 441	4 387 705

NOTES COMPLÉMENTAIRES

31 DÉCEMBRE 2012 ET 31 DÉCEMBRE 2011

1. DESCRIPTION DE L'ORGANISME

L'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ), constitué en personne morale selon la *Loi sur le courtage immobilier* (L.R.Q., c. C-73.2) (la « Loi »), a pour principale mission d'assurer la protection du public dans le domaine du courtage immobilier et du courtage en prêt garanti par hypothèque immobilière, par l'application des règles de déontologie et l'inspection des activités des courtiers et des agences en veillant, notamment, à ce que les opérations de courtage des courtiers et des agences s'accomplissent conformément à la Loi.

Il peut, en outre, dispenser des cours de formation auprès des courtiers et des dirigeants d'agence, à l'exclusion des cours de formation de base, et décerner les titres visés à l'article 48 de la Loi.

2. ADOPTION D'UN NOUVEAU RÉFÉRENTIEL COMPTABLE

Au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2012, l'OACIQ a adopté les nouvelles Normes comptables canadiennes pour les organismes sans but lucratif (les « nouvelles normes ») publiées par l'Institut Canadien des Comptables Agréés (ICCA) et énoncées dans la Partie III du *Manuel de l'ICCA*. Conformément au chapitre 1501 de la Partie III du Manuel de l'ICCA intitulé « Application initiale des normes pour les organismes sans but lucratif » (le chapitre 1501), la date de transition aux nouvelles normes est le 1er janvier 2011 et l'OACIQ a établi et présenté un état de la situation financière d'ouverture à la date de transition à ces nouvelles normes. Cet état de la situation financière d'ouverture est le point de départ de la comptabilité de l'OACIQ selon les nouvelles normes. Dans son état de la situation financière d'ouverture, en vertu des recommandations du chapitre 1501, l'OACIQ :

a) a comptabilisé tous les actifs et passifs dont la comptabilisation est prescrite par les nouvelles normes;

b) n'a pas comptabilisé d'éléments en tant qu'actifs ou passifs si les nouvelles normes n'autorisent pas une telle comptabilisation;

c) a reclassé les éléments qu'il comptabilisait auparavant dans une catégorie donnée d'actifs, de passifs ou de composantes des actifs nets, mais qui, selon les nouvelles normes, appartiennent à une autre catégorie;

d) a appliqué les nouvelles normes pour l'évaluation de tous les actifs et passifs comptabilisés.

Conformément aux exigences du chapitre 1501, les méthodes comptables décrites à la note 3 ont été appliquées uniformément pour tous les exercices présentés dans ces états financiers. L'adoption des nouvelles normes n'a eu aucune incidence sur les états financiers, à l'exception du fait qu'elle a rendu obligatoire la présentation des sommes à remettre à l'État, cette information n'était pas présentée auparavant. Ainsi, un montant de 164 912 $ au 1er janvier 2011 a été présenté distinctement à la note 10 des états financiers. Ce montant était auparavant inclus dans les créditeurs et charges à payer.

3. MÉTHODES COMPTABLES

Les états financiers ont été dressés selon les Normes comptables canadiennes pour les organismes sans but lucratif et tiennent compte des principales méthodes comptables suivantes :

Instruments financiers

Les actifs et les passifs financiers sont constatés initialement à la juste valeur au moment où l'OACIQ devient partie aux dispositions contractuelles de l'instrument financier. Par la suite, tous les instruments financiers sont comptabilisés au coût après amortissement, à l'exception des placements qui sont comptabilisés à la juste valeur à la date de clôture. La juste valeur des placements est établie à partir des cours acheteurs. Les fluctuations de la juste valeur, les intérêts gagnés, les intérêts courus, les gains et les pertes réalisés à la cession et les gains et pertes non réalisés sont inclus dans les revenus de placement.

Les coûts de transaction liés aux instruments financiers comptabilisés à la juste valeur sont passés en charges au moment où ils sont engagés. Dans le cas des autres instruments financiers, les coûts de transaction sont comptabilisés en augmentation de la valeur comptable de l'actif ou en diminution de la valeur comptable du passif et sont ensuite constatés sur la durée de vie prévue de l'instrument selon la méthode linéaire. Tout escompte ou prime lié à un instrument comptabilisé au coût après amortissement est amorti sur la durée de vie prévue de l'instrument selon la méthode linéaire et comptabilisé à l'état des résultats à titre de produit ou de charge d'intérêts.

Dans le cas des actifs financiers comptabilisés au coût ou au coût après amortissement, l'OACIQ comptabilise dans l'état des résultats une réduction de valeur, le cas échéant, lorsqu'il observe un changement défavorable important dans le calendrier ou le montant prévu des flux de trésorerie futurs. Lorsque l'ampleur de la dépréciation d'un actif précédemment déprécié se réduit et que la réduction peut être rattachée à un événement postérieur à la comptabilisation de la moins-value, la moins-value déjà comptabilisée fait l'objet d'une reprise à même le résultat net de l'exercice où la reprise a lieu.

Comptabilité par fonds

Le Fonds d'administration générale est utilisé pour toutes les activités courantes de l'OACIQ. Les produits et les charges afférents à la prestation de services et à l'administration sont présentés dans ce fonds.

Le Fonds d'indemnisation du courtage immobilier est destiné au paiement des indemnités aux victimes de fraude, de manœuvres dolosives ou de détournement de fonds dont est responsable un courtier ou une agence. Ce fonds est institué en conformité avec l'article 108 de la Loi. L'actif de ce fonds ne fait pas partie des actifs du Fonds d'administration générale de l'OACIQ et ne peut servir à assumer les obligations de l'OACIQ.

Constatation des produits

L'OACIQ applique la méthode du report pour comptabiliser les apports. Les apports affectés sont constatés à titre de produits de l'exercice au cours duquel les charges connexes sont engagées. Les apports non affectés sont constatés à titre de produits lorsqu'ils sont reçus ou à recevoir si le montant à recevoir peut faire l'objet d'une estimation raisonnable et si sa réception est raisonnablement assurée.

Stocks de fournitures

Les stocks de fournitures destinés à la vente sont évalués au moindre du coût et de la valeur nette de réalisation, le coût étant déterminé selon la méthode de l'épuisement successif.

Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont comptabilisées au coût et amorties en fonction de leur durée de vie utile estimative selon la méthode de l'amortissement linéaire sur les durées suivantes :

Matériel informatique	1 an et 3 ans
Matériel de bureau	4 ans
Matériel téléphonique	7 ans
Ameublement	10 et 20 ans
Améliorations locatives	durée du bail

Participation dans une société en commandite

L'OACIQ détient une participation dans la société en commandite qui détient l'immeuble dans lequel l'OACIQ exerce ses activités.

L'OACIQ a décidé de comptabiliser sa participation dans la société en commandite selon la méthode de la comptabilisation à la valeur de consolidation ajustée de l'amortissement de l'immeule locatif calculé avec la méthode linéaire sur une durée de 40 ans.

Selon la comptabilisation à la valeur de consolidation, l'OACIQ comptabilise la participation initialement au coût et ajuste la valeur comptable par la suite en y incluant la quote-part des résultats enregistrés par la société en commandite après l'acquisition, cette quote-part étant calculée selon les règles applicables en matière de consolidation. L'OACIQ prend la quote-part du résultat en compte dans la détermination de son résultat net et, en outre, augmente ou diminue le solde de son compte « Participation ». Enfin, elle déduit de la valeur comptable de la participation sa quote-part des dividendes versés par l'entité émettrice. La quote-part des éléments du bilan n'est pas comptabilisée par l'OACIQ à l'état de la situation financière, mais est plutôt présentée par voie de note à la note 7 « Participation dans une société en commandite ».

L'OACIQ comptabilise en résultat net une réduction de valeur, le cas échéant, lorsqu'il observe un changement défavorable important dans le calendrier ou le montant prévu des flux de trésorerie futurs de l'entité émettrice. Lorsque l'ampleur de la dépréciation d'un actif précédemment déprécié se réduit et que cette réduction peut être rattachée à un événement postérieur à la comptabilisation de la moins-value, la moins-value déjà comptabilisée fait l'objet d'une reprise à même le résultat net de l'exercice au cours duquel la reprise a lieu.

Produits perçus d'avance

Les produits de droits annuels des titulaires de permis sont imputés aux résultats sur une base mensuelle répartie sur la durée des permis, qui est de 12 mois. Selon l'article 22 du Règlement sur la délivrance des permis de courtier ou d'agence, ils ne sont pas remboursables aux titulaires de permis et seront appliqués aux résultats au cours du prochain exercice.

Avantage incitatif reporté

L'avantage incitatif reporté représente des montants perçus du locateur sous forme d'avantages incitatifs à la location des locaux, composés d'une allocation pour des améliorations locatives et d'un loyer gratuit. Cet avantage est amorti selon la méthode de l'amortissement linéaire sur la durée originale du bail échéant en juillet 2030, soit 20 ans. L'amortissement est porté en réduction des frais d'occupation à l'état des résultats.

3. MÉTHODES COMPTABLES (SUITE)

Impôts sur le revenu et taxes

Étant un organisme à but non lucratif aux fins des lois sur les impôts, l'OACIQ n'est donc pas assujetti aux impôts sur le revenu. Par contre, les activités de son fonds d'assurance responsabilité professionnelle (FARCIQ) font en sorte que l'Organisme est assujetti à la taxe compensatoire des institutions financières du Québec. En vertu de la Loi, c'est l'OACIQ qui détient un permis d'assureur et qui est donc assujetti à cette taxe, et non le FARCIQ. La taxe compensatoire à laquelle l'OACIQ est assujetti se calcule sur le total des salaires versés par l'Organisme et le FARCIQ. La charge qui en découle est quant à elle comptabilisée dans les résultats du FARCIQ.

Ventilation des charges

Chaque service et chaque activité de l'OACIQ fait l'objet d'une codification unique. Les dépenses de fonctionnement et les frais généraux de l'OACIQ sont ventilés selon les clés de répartition suivantes :

Au prorata du temps que les ressources humaines allouent à l'activité :

- Salaires et charges sociales,
- Télécommunications,
- Formation, colloques et séminaires,
- Conseil d'administration et comités,
- Assemblée,
- Élections;

Au prorata de la nature de la dépense :

- Assurances,
- Cotisations d'adhésion,
- Honoraires juridiques et divers,
- Frais de communication;

Au prorata de l'objectif de l'envoi :

- Frais d'impression pour le matériel à usage externe,
- Frais de livraison;

Au prorata des services utilisateurs :

- Banques de données,
- Papeterie et fournitures particulières,
- Rédaction et traduction;

Au prorata du nombre d'employés dans le service :

- Amortissement – ameublement, matériel de bureau, informatique et téléphonique,
- Assurances,
- Entretien d'équipement,
- Papeterie,
- Fournitures informatiques,
- Téléphone;

Au prorata du nombre de pieds carrés occupés par le service :

- Loyer régulier,
- Frais d'exploitation,
- Taxes foncières,
- Entretien des locaux,
- Amortissement des améliorations locatives,
- Allocation de loyer.

Les montants imputés aux diverses activités sont présentés à l'état des résultats, à l'annexe ainsi qu'à la note 12 des états financiers.

Utilisation d'estimations

Dans le cadre de la préparation des états financiers, conformément aux Normes comptables canadiennes pour les organismes sans but lucratif, la direction doit établir des estimations et des hypothèses qui ont une incidence sur les montants des actifs et des passifs présentés et sur la présentation des actifs et des passifs éventuels à la date des états financiers, ainsi que sur les montants des produits d'exploitation et des charges constatés au cours de la période visée par les états financiers. Parmi les principales composantes des états financiers qui exigent des estimations de la direction figurent les durées de vie utile estimatives des immobilisations, la provision pour créances douteuses, la provision pour indemnités, la provision pour litiges ainsi que les charges à payer. Les résultats réels pourraient varier par rapport à ces estimations.

4. PLACEMENTS

Les placements du Fonds d'administration générale sont constitués d'obligations à des taux variant de 4,50 % à 5,50 % (1,60 % à 5,60 % au 31 décembre 2011 et 1,15 % à 5,90 % au 1er janvier 2011) et viennent à échéance entre mars 2013 et décembre 2017 (entre janvier 2012 et février 2013 au 31 décembre 2011 et entre janvier 2011 et janvier 2012 au 1er janvier 2011).

Les placements du Fonds d'indemnisation sont constitués d'obligations à des taux variant entre 2,00 % et 5,10 % (1,65 % et 8,00 % au 31 décembre 2011 et 2,65 % et 5,10 % au 1er janvier 2011) et viennent à échéance entre janvier 2013 et janvier 2023 (entre janvier 2012 et décembre 2026 au 31 décembre 2011 et entre septembre 2011 et juin 2026 au 1er janvier 2011).

5. DÉBITEURS

	31 décembre		1er janvier
	2012	2011	2011
	$	$	$
Fonds d'administration générale			
Créances d'exploitation	631 405	602 581	780 362
Provision pour créances douteuses	(154 573)	(97 807)	(89 395)
	476 832	504 774	690 967
Taxes à la consommation	308 412	135 256	93 147
	785 244	640 030	784 114

6. AVANCES ET SOMMES DUES INTERFONDS

L'avance du Fonds d'administration générale au Fonds d'indemnisation représente le remboursement des dépenses encourues par le Fonds d'administration générale pour les activités du Fonds d'indemnisation. Les avances et les sommes dues interfonds ne portent pas intérêt.

7. PARTICIPATION DANS UNE SOCIÉTÉ EN COMMANDITE

Au cours de l'exercice, l'OACIQ a fait l'acquisition d'une participation de 50 % dans la société en commandite détenant l'immeuble dans lequel l'OACIQ exerce ses activités pour un montant payé en espèces de 3 516 925 $.

La quote-part de l'OACIQ dans les actifs nets de la société en commandite au 31 décembre 2012 et dans ses résultats nets pour la période du 1er avril au 31 décembre 2012 est la suivante :

	2012 $
BILAN	
Actif	
Immeuble locatif	10 478 366
Autres actifs	1 377 210
	11 855 576
Passif	
Emprunts bancaires	9 927 896
Autres passifs	384 566
	10 312 462
Avoir net	1 543 114
	11 855 576
État des résultats	
Produits	1 192 503
Charges	857 915
Bénéfice avant amortissement	334 588
Amortissement	(205 612)
Quote-part des résultats nets de la société en commandite	128 976
Mouvements de trésorerie	
Activités d'exploitation	433 955
Activités d'investissement	(30 440)
Activités de financement	(358 074)
	45 441

Les états financiers de la société en commandite sont préparés conformément aux Normes comptables canadiennes pour les entreprises à capital fermé. Il n'y a aucune différence significative résultant de l'application de normes comptables différentes entre la société en commandite et l'OACIQ, à l'exception du fait qu'ils n'ont comptabilisé aucune charge à titre d'amortissement.

Il n'y a aucune opération entre ces deux parties à part le paiement du loyer et de frais connexes pour un montant de 1 637 951 $ en 2012 et un montant de 34 690 $ est inclus dans les débiteurs. Les opérations entre parties liées ont lieu dans le cours normal des activités et sont mesurées à la valeur d'échange.

La valeur totale de la participation dans une société en commandite au 31 décembre 2012, s'établit comme suit :

	2012 $
Investissement initial	3 516 925
Avance de capitaux	250 000
Quote-part des résultats nets après amortissement	128 976
	3 895 901

8. STOCKS DE FOURNITURES

Le coût des stocks de fournitures vendues comptabilisés en charges au cours de l'exercice est de 703 948 $ (358 077 $ au 31 décembre 2011).

9. IMMOBILISATIONS CORPORELLES

	31 DÉCEMBRE 2012		
	Coût	Amortissement cumulé	Valeur comptable nette
	$	$	$
Fonds d'administration générale			
Matériel informatique	1 401 998	1 008 630	393 368
Matériel de bureau	657 488	490 541	166 947
Matériel téléphonique	279 557	97 071	182 486
Ameublement	2 328 848	734 959	1 593 889
Améliorations locatives	4 535 674	545 082	3 990 592
	9 203 565	2 876 283	6 327 282

	31 DÉCEMBRE 2011		
	Coût	Amortissement cumulé	Valeur comptable nette
	$	$	$
Fonds d'administration générale			
Matériel informatique	1 423 808	955 896	467 912
Matériel de bureau	651 328	399 625	251 703
Matériel téléphonique	270 554	57 604	212 950
Ameublement	2 129 316	580 882	1 548 434
Améliorations locatives	4 356 688	325 058	4 031 630
	8 831 694	2 319 065	6 512 629

	1er JANVIER 2011		
	Coût	Amortissement cumulé	Valeur comptable nette
	$	$	$
Fonds d'administration générale			
Matériel informatique	1 141 324	602 107	539 217
Matériel de bureau	535 394	319 087	216 307
Matériel téléphonique	259 826	19 890	239 936
Ameublement	2 094 266	432 644	1 661 622
Améliorations locatives	4 316 389	107 910	4 208 479
	8 347 199	1 481 638	6 865 561

Du montant total de l'amortissement des immobilisations corporelles de 859 907 $ (838 559 $ au 31 décembre 2011), un montant de 458 430 $ (429 478 $ au 31 décembre 2011) est présenté distinctement à l'état des résultats du Fonds d'administration générale. Le solde restant est ventilé dans des centres de coût de ce même fonds.

10. CRÉDITEURS ET CHARGES À PAYER

	31 DÉCEMBRE 2012		
	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	Total
	$	$	$
Comptes fournisseurs	396 229	-	396 229
Frais courus	348 389	12 500	360 889
Salaires	1 352 891	-	1 352 891
Sommes à remettre à l'État	361 531	-	361 531
Sommes à payer pour indemnisations	-	3 951	3 951
	2 459 040	16 451	2 475 491

	31 DÉCEMBRE 2011		
	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	Total
	$	$	$
Comptes fournisseurs	283 136	-	283 136
Frais courus	333 891	5 000	338 891
Salaires	1 176 830	-	1 176 830
Sommes à remettre à l'État	136 980	-	136 980
Sommes à payer pour indemnisations	-	73 000	73 000
	1 930 837	78 000	2 008 837

	1er JANVIER 2011		
	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	Total
	$	$	$
Comptes fournisseurs	378 871	-	378 871
Frais courus	279 246	4 928	284 174
Salaires	940 859	-	940 859
Sommes à remettre à l'État	164 912	-	164 912
Sommes à payer pour indemnisations	-	20 000	20 000
	1 763 888	24 928	1 788 816

11. PROVISION POUR INDEMNITÉS

Dès la réception d'une réclamation dûment assermentée, la politique du Fonds d'indemnisation est de comptabiliser une provision de 25 % du montant réclamé. Depuis le 1er mai 2010, l'indemnité maximale payable à même le Fonds est de 35 000 $ alors qu'auparavant, ce montant était de 15 000 $. Cette provision est maintenue jusqu'à la décision finale du Comité d'indemnisation.

12. FONDS D'INFORMATION AU PUBLIC

Ce Fonds de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec a été établi conformément à la Loi. Il est constitué des revenus d'intérêts générés par les sommes détenues en fidéicommis par les courtiers en vertu de la Loi. Il doit servir notamment à la production et à la diffusion d'information relative aux droits du public dans le domaine du courtage immobilier et à la promotion de la qualité des services des courtiers et des agences.

Les revenus d'intérêts ainsi versés au Fonds, ainsi que les charges imputables à sa mission, qui sont inclus dans les résultats du Fonds d'administration générale, se détaillent comme suit :

	2012	2011
	$	$
Perte nette d'intérêts détenus en fidéicommis par les titulaires de permis		
Commandites pour le Fonds d'information au public	103 129	-
Revenus d'intérêts sur fonds détenus en fidéicommis	14 830	8 777
	117 959	8 777
Publicité	2 494 361	1 338 892
Salaires et charges sociales	115 423	85 648
Honoraires	83 223	36 658
Frais de bureau	17 442	-
Déplacements	11 393	364
Frais bancaires	14 606	12 100
	2 736 448	1 473 662
	(2 618 489)	(1 464 885)

13. INFORMATIONS À FOURNIR CONCERNANT LE CAPITAL

En matière de gestion du capital, l'objectif est de préserver la capacité de l'OACIQ d'assurer la protection du public par l'application des règles de déontologie et l'inspection professionnelle de ses titulaires de permis en veillant, notamment, à ce que leurs activités soient poursuivies conformément à la Loi et aux règlements. L'OACIQ n'est pas soumis à des exigences en matière de capital d'origine externe. L'OACIQ considère, à titre de capital, le montant inscrit à titre d'actifs nets à son état de la situation financière.

14. ENGAGEMENTS

L'OACIQ s'est engagé pour la location de bureaux auprès de la Société en commandite détenant l'immeuble dans lequel l'OACIQ exerce ses activités, en vertu d'un bail qui vient à échéance en juillet 2030, ainsi qu'en vertu de contrats de location de véhicules automobiles échéant entre janvier 2012 et février 2016. Les loyers minimaux futurs s'élèvent à 33 183 811 $ et comprennent les paiements suivants, pour les cinq prochains exercices :

	$
2013	1 727 792
2014	1 719 576
2015	1 749 452
2016	1 791 606
2017	1 779 163

15. ÉVENTUALITÉS

Dans le cours normal de ses activités, l'OACIQ est partie à diverses réclamations et l'issue de ces diverses réclamations en cours au 31 décembre 2012 ne peut être déterminée avec certitude. La direction de l'OACIQ est d'avis que le dénouement de ces litiges n'aura aucune influence défavorable importante sur sa situation financière, ses résultats d'exploitation et ses flux de trésorerie.

16. REVENUS DE PLACEMENT

	2012			2011		
	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	Total	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	Total
	$	$	$	$	$	$
Revenus d'intérêts	197 272	114 033	311 305	400 687	72 366	473 053
(Pertes) gains réalisé(e)s sur les placements	(89 498)	90 232	734	(154 266)	30 316	(123 950)
(Pertes) gains non réalisé(e) sur les placements	(3 980)	(41 338)	(45 318)	(103 753)	86 430	(17 323)
Revenus de placement	103 794	162 927	266 721	142 668	189 112	331 780

17. FONDS D'ASSURANCE RESPONSABILITÉ PROFESSIONNELLE DE L'OACIQ

En vertu de la Loi, l'OACIQ a créé un Fonds d'assurance responsabilité professionnelle qui présente des états financiers distincts. Ce fonds est régi par la Loi sur les assurances du Québec. L'OACIQ est détenteur du droit de nommer la totalité des membres du conseil d'administration; de ce fait, selon les Normes comptables canadiennes pour les organismes sans but lucratif, l'OACIQ contrôle ce fonds. Les informations financières au 31 décembre 2012, au 31 décembre 2011 et au 1er janvier 2011 ne sont pas consolidées aux présents états financiers et se résument ainsi :

	31 DÉCEMBRE		1er JANVIER
	2012	2011	2011
	$	$	$
Bilan			
Actifs	**51 042 247**	48 542 129	44 251 513
Passifs	**21 087 799**	24 265 331	25 292 553
Surplus cumulé	**29 954 448**	24 276 798	18 958 960
	51 042 247	48 542 129	44 251 513

	2012	2011
	$	$
État des résultats		
Produits	**10 310 268**	10 528 315
Charges	**4 201 542**	5 901 550
Bénéfice de l'exercice	**6 108 726**	4 626 765
Gain (perte) non réalisé(e) sur titres disponibles à la vente	**227 473**	458 098
Portion reclassée dans les résultats en provenance des titres disponibles à la vente	**(658 549)**	232 975
Résultat étendu	**5 677 650**	5 317 838
Mouvements de trésorerie		
Activités d'exploitation	**4 168 262**	6 280 013
Activités d'investissement	**(4 901 388)**	(6 231 334)

Les états financiers du Fonds sont préparés selon les IFRS. La principale différence quant à l'application des méthodes comptables entre le Fonds et l'OACIQ a trait à la mesure et à la divulgation d'informations concernant les instruments financiers. Le Fonds respecte les exigences de présentation des IFRS tandis que l'OACIQ respecte les exigences de la Partie III du *Manuel de l'ICCA*.

Au cours de l'exercice, l'OACIQ a engagé, avec ce Fonds, des frais de gestion totalisant 59 802 $ (62 079 $ en 2011), et des frais d'occupation de locaux d'un montant de 91 669 $ (103 049 $ en 2011). Ces opérations ont eu lieu dans le cours normal des activités et sont mesurées à la valeur d'échange. Au 31 décembre 2012, un montant de 70 143 $ est à recevoir (10 506 $ au 31 décembre 2011 et 291 197 $ au 1er janvier 2011) en lien avec ces opérations. Un montant supplémentaire de 186 000 $ est à recevoir du Fonds pour la taxe compensatoire. Les créditeurs et charges à payer comprennent un montant à payer de 7 690 $ (39 208 $ au 31 décembre 2011 et néant au 1er janvier 2011) pour les primes perçues par l'OACIQ pour le Fonds.

18. INSTRUMENTS FINANCIERS

Risque de crédit

L'OACIQ consent du crédit aux titulaires de permis dans le cours normal de ses activités. Des évaluations de crédit sont effectuées de façon continue et l'état de la situation financière tient compte d'une provision pour créances douteuses.

De plus, le risque de crédit découle du fait que l'OACIQ détient des placements en obligations. De ce fait, il existe un risque qu'un émetteur d'obligations ne s'acquitte pas de ses obligations envers l'OACIQ, ce qui aurait une incidence sur l'actif de l'OACIQ.

Risque de taux d'intérêt

Les placements portent intérêt à taux fixes. Par conséquent, une variation des taux d'intérêt du marché aura une incidence minime sur la juste valeur des placements.

Risque de liquidité

Le risque de liquidité est le risque que l'OACIQ ne soit pas en mesure de remplir ses obligations financières à leur échéance. L'OACIQ surveille le solde de son encaisse et ses flux de trésorerie qui découlent de son exploitation pour être en mesure de respecter ses engagements. Au 31 décembre 2012, les principaux passifs financiers de l'OACIQ étaient les créditeurs et charges à payer.

PRODUITS ET CHARGES

ANNEXE

DES EXERCICES TERMINÉS LE 31 DÉCEMBRE 2012 ET LE 31 DÉCEMBRE 2011

	2012	2011
	$	$
FORMATION CONTINUE		
Produits		
Activités de formation	1 576 388	204 582
Charges directes		
Salaires et charges sociales	934 260	645 872
Honoraires	525 094	105 409
Occupation des locaux	167 964	195 376
Déplacements	305 080	271 749
Publication	71 680	3 441
Frais de bureau	11 259	14 300
Créances douteuses	1 487	1 267
Amortissement des immobilisations	18 635	18 180
	2 035 459	1 255 594
	(459 071)	(1 051 012)
FORMATION DE BASE ET EXAMEN		
Produits		
Revenus liés aux examens	1 028 527	816 461
Charges directes		
Salaires et charges sociales	1 196 064	761 190
Honoraires	536 142	95 087
Occupation des locaux	92 861	77 994
Déplacements	82 414	21 256
Frais de bureau	23 456	14 312
Amortissement des immobilisations	40 998	29 087
	1 971 935	998 926
	(943 408)	(182 465)
DISCIPLINE ET SYNDIC		
Produits		
Amendes et débours perçus	278 786	245 059
Charges directes		
Comité de discipline	382 518	613 494
Salaires et charges sociales	1 781 812	1 420 730
Créances douteuses	161 897	140 506
Livraison	107 535	129 502
Honoraires	305 962	164 497
Occupation des locaux	271 814	282 889
Frais de bureau	86 041	67 501
Avis publics	25 702	37 953
Déplacements	43 935	38 739
Amortissement des immobilisations	93 177	79 989
	3 260 393	2 975 800
	(2 981 607)	(2 730 741)

PRODUITS ET CHARGES (SUITE)

ANNEXE

DES EXERCICES TERMINÉS LE 31 DÉCEMBRE 2012 ET LE 31 DÉCEMBRE 2011

	2012	2011
	$	$
FOURNITURES ET SERVICES		
Produits		
Ventes de formulaires, manuels et divers	**2 766 755**	1 298 105
Charges directes		
Coût des ventes	**779 378**	385 068
Salaires et charges sociales	**137 363**	84 330
Impression et traduction	**-**	5 100
Autres frais	**810**	270
Créances douteuses	**2 524**	(641)
	920 075	474 127
	1 846 680	823 978
EXERCICE ILLÉGAL DE COURTAGE		
Produits		
Pénalités perçues	**40 664**	12 208
Charges directes		
Salaires et charges sociales	**313 625**	237 977
Enquêtes pénales	**24 954**	28 310
Honoraires juridiques	**41 983**	32 820
Occupation des locaux	**19 114**	20 173
Administration générale	**11 201**	9 341
Amortissement des immobilisations	**14 908**	14 543
	425 785	343 164
	(385 121)	(330 956)

Fonds d'assurance responsabilité professionnelle
du courtage immobilier du Québec

RAPPORT ANNUEL 2012

ADMINISTRATEURS DU FARCIQ

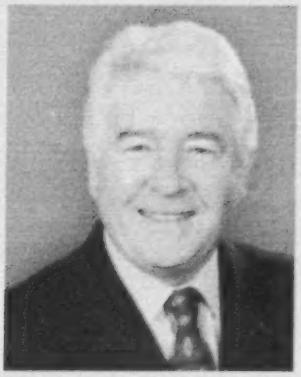
AU 31 DÉCEMBRE 2012

LÉONARD, MICHEL
Président du conseil d'administration
Courtier immobilier agréé et avocat
Président de Fonds de Placement Immobilier BTB
Président du comité de visibilité et de gouvernance et membre des comités d'audit, d'éthique, de prévention et sinistres et de placements

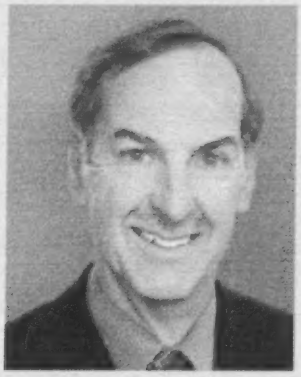
SAVOIE, JEAN-GUY
Vice-président du conseil d'administration
Courtier immobilier, Royal LePage La Renaissance
Membre du comité de prévention et sinistres et du comité de gouvernance

DUPRAS, MARTIN, a.s.a., PL.Fin., D.FISC.
Trésorier et administrateur
Président de ConFor financiers inc.
Président des comités d'audit et de placements et membre du comité de gouvernance

PELLETIER, LOUIS-GEORGES, AIAC
Administrateur
Courtier d'assurance de dommages
Président du comité de prévention et sinistres et membre des comités de placements, de gouvernance et de visibilité



ARDUINI, ALBERT, T.P., PAA
Administrateur
Directeur, Service d'inspection et expertise de bâtiment
SCM Gestion des Risques Inc.
Membre des comités d'audit et de prévention et sinistres



COUSINEAU, YVES
Administrateur
Avocat, Robinson Sheppard Shapiro, s.e.n.c.r.l.
Président du comité d'éthique et membre du comité de gouvernance

LECAT, XAVIER
Administrateur
Courtier immobilier, Expert Immobilier PM inc.
Membre des comités de placements et de visibilité

MAJEAU, DENIS, CPA, CA
Administrateur
Chef de la direction financière, gouvernance et opérations, Kitrz Inc.
Membre des comités d'audit et d'éthique

ST-JEAN, CHRISTIANE
Administratrice
Franchisée, dirigeante d'agence et présidente de RE/MAX ACCÈS inc.
Membre des comités d'éthique et de visibilité

MISSION

Protéger le patrimoine des assurés par la souscription à l'assurance responsabilité professionnelle.

La souscription au Fonds d'assurance responsabilité professionnelle du courtage immobilier du Québec est obligatoire. Ainsi, toutes les agences et tous les courtiers immobiliers et hypothécaires, titulaires d'un permis en règle de l'OACIQ, détiennent une assurance responsabilité professionnelle en cas de faute, erreur ou omission commises dans l'exercice de leurs activités professionnelles.

FARCIQ
Fonds d'assurance responsabilité professionnelle du courtage immobilier du Québec

TABLE DES MATIÈRES

68 Administrateurs du FARCIQ
69 Mission
70 Mot du président du conseil d'administration
72 Rapport de gestion – Mot du directeur général
74 Rapport de l'auditeur indépendant
76 États financiers
79 Notes afférentes aux états financiers
101 Certificat de l'actuaire

MOT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Michel Léonard
Président du conseil d'administration

L'année 2012 fut une année de grande stabilité financière et organisationnelle. La gouvernance étant bien établie, tous les membres du conseil d'administration ont renouvelé leur mandat au sein de l'organisation. Cette stabilité démontre une gestion saine et équilibrée de la direction et surtout une vision claire et partagée par tous.

Le conseil d'administration mise également sur l'implication des comités de gouvernance, d'éthique, de visibilité, d'audit, de placements, ainsi que de prévention et sinistres afin d'assurer une gestion efficace et une amélioration continue de toutes les sphères organisationnelles.

En 2012, les assurés ont bénéficié d'une amélioration de la couverture de leur police d'assurance, passant de 250 000 $ à 1 000 000 $ par sinistre. Les bonnes nouvelles se poursuivent pour l'année 2013 qui s'amorce avec une diminution de 65 $ du coût annuel de la prime pour s'établir à 420 $. Depuis 2011, la couverture d'assurance a quadruplé et le coût de la prime a diminué de 130 $ (soit une réduction de 25 %), ce qui est tout à l'avantage de nos clients. Le FARCIQ est à l'écoute des besoins de ses assurés et s'engage à offrir une protection avantageuse et adaptée à la réalité des professionnels du courtage immobilier et hypothécaire, et ce, au meilleur coût possible.

La situation financière du Fonds se porte bien, ce qui permet de garantir à long terme une bonne gestion des réserves afin de couvrir les réclamations en cas d'erreur ou d'omission d'un client et de répondre aux obligations futures.

En 2012, 509 réclamations ont été traitées et 535 dossiers relatifs à des années antérieures ont été fermés.

La prévention est au cœur des actions du Fonds afin de réduire le nombre et la fréquence des réclamations. Pour ce faire, plusieurs actions seront prises au cours des prochaines années dans le but d'aider les assurés à réduire leurs risques de réclamation en responsabilité professionnelle.

La prévention et le professionnalisme des courtiers immobiliers et hypothécaires sont profitables pour tous, car moins le Fonds recevra de réclamations, plus les courtiers pourront bénéficier de taux avantageux. Notre mission est de protéger le patrimoine de nos assurés tout en protégeant le patrimoine collectif de l'organisation.

Michel Léonard
Président du conseil d'administration

RAPPORT DE GESTION
MOT DU DIRECTEUR GÉNÉRAL

Me Louis Haeck
Directeur général

Le Fonds d'assurance responsabilité professionnelle du courtage immobilier du Québec (FARCIQ) est fier de dresser un portrait positif de l'année 2012, marqué par la stabilité, la solidité, le changement et la proactivité.

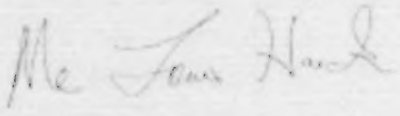
Cette année, un changement majeur, résultant d'une réflexion stratégique approfondie, a été apporté quant à l'image du FARCIQ. Le logo, le site web ainsi que les outils de communication ont été repensés, et ce, dans le but de refléter la vision dynamique de l'organisation, orientée vers la prévention, la protection et la satisfaction des assurés.

Toujours dans le but de se rapprocher davantage des assurés et de la réalité des professionnels en courtage immobilier et hypothécaire, le Fonds a participé, pour une première année, à plusieurs événements de l'industrie afin d'être présent auprès des assurés et ainsi répondre à leurs besoins et à leurs préoccupations. La protection étant au cœur de notre engagement envers notre clientèle, le Fonds veut non seulement aider les courtiers immobiliers et hypothécaires à protéger leur patrimoine, mais il veut également les accompagner dans les procédures en leur offrant le meilleur service possible.

Pour ce faire, l'équipe du Service des sinistres s'est agrandie au courant de l'année 2012 afin d'assumer l'importante gestion des dossiers de réclamation. Par cette mesure, le Fonds désire maintenir une saine gestion des coûts reliés au traitement des dossiers internes et ainsi maintenir un service à la clientèle de haut niveau. Dans la même veine, nous avons implanté un nouveau système informatique permettant une meilleure gestion des réclamations. Ce logiciel nous permet également de dresser un profil des assurés afin de bien cibler les communications et la planification de la gestion des risques.

Afin d'offrir une police d'assurance compétitive et avantageuse, le Fonds se compare aux Fonds similaires des autres provinces ainsi qu'aux autres organisations professionnelles du Québec, pour élargir ses horizons et analyser les enjeux actuels et futurs qui pourraient avoir des conséquences importantes sur les activités du courtage immobilier et hypothécaire au Québec.

En terminant, je tiens à remercier tous les employés du FARCIQ pour leur dévouement, leur professionnalisme et leur loyauté tout au long de l'année. Grâce à leur implication et à leur collaboration, ils contribuent à la poursuite et à la réalisation de la mission de l'organisation, et ce, au bénéfice de tous les assurés. De plus, je désire remercier tous les administrateurs du FARCIQ pour leurs conseils et leur confiance durant mon mandat.



Me Louis Haeck
Directeur général

RAPPORT DE L'AUDITEUR INDÉPENDANT

Deloitte.

Deloitte s.e.n.c.r.l.
1, Place Ville Marie, Bureau 3000, Montréal QC H3B 4T9
Tél. : 514 393-7115 | Télec. : 514 390-4111
www.deloitte.ca

Au Fonds d'assurance responsabilité professionnelle du courtage immobilier du Québec (FARCIQ)

Nous avons effectué l'audit des états financiers ci-joints de Fonds d'assurance responsabilité professionnelle du courtage immobilier du Québec (FARCIQ), qui comprennent l'état de la situation financière au 31 décembre 2012, et l'état du résultat global, l'état des variations du surplus et le tableau des flux de trésorerie pour l'exercice terminé le 31 décembre 2012, ainsi qu'un résumé des principales méthodes comptables et d'autres informations explicatives.

RESPONSABILITÉ DE LA DIRECTION POUR LES ÉTATS FINANCIERS

La direction est responsable de la préparation et de la présentation fidèle de ces états financiers conformément aux Normes internationales d'information financière, ainsi que du contrôle interne qu'elle considère comme nécessaire pour permettre la préparation d'états financiers exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

RESPONSABILITÉ DE L'AUDITEUR

Notre responsabilité consiste à exprimer une opinion sur les états financiers, sur la base de notre audit. Nous avons effectué notre audit selon les normes d'audit généralement reconnues du Canada. Ces normes requièrent que nous nous conformions aux règles de déontologie et que nous planifions et réalisions l'audit de façon à obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers ne comportent pas d'anomalies significatives.

Un audit implique la mise en oeuvre de procédures en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournis dans les états financiers. Le choix des procédures relève du jugement de l'auditeur, et notamment de son évaluation des risques que les états financiers comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Dans l'évaluation de ces risques, l'auditeur prend en considération le contrôle interne de l'entité portant sur la préparation et la présentation fidèle des états financiers afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de l'entité. Un audit comporte également l'appréciation du caractère approprié des méthodes comptables retenues et du caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que l'appréciation de la présentation d'ensemble des états financiers.

Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.

OPINION

À notre avis, les états financiers donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière de Fonds d'assurance responsabilité professionnelle du courtage immobilier du Québec au 31 décembre 2012, ainsi que de sa performance financière et de ses flux de trésorerie pour l'exercice terminé le 31 décembre 2012, conformément aux Normes internationales d'information financière.

AUTRES POINTS

L'état de la situation financière au 31 décembre 2011, l'état du résultat global, l'état des variations des capitaux propres et l'état des flux de trésorerie pour l'exercice terminé à cette date ont été audités par un autre auditeur qui a exprimé une opinion non modifiée le 21 février 2012.

Deloitte s.e.n.c.s.l.

Le 20 février 2013

[1] CPA auditeur, CA, permis de comptabilité publique n° A116933

ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL

DE L'EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2012
(EN DOLLARS CANADIENS)

	2012	2011
	$	$
Activités d'assurance		
Primes acquises (note 11)	9 021 625	9 778 162
Primes cédées de réassurance (note 11)	(493 753)	(533 315)
Primes nettes acquises	8 527 872	9 244 847
Sinistres et frais de règlement	2 563 663	4 304 281
Frais généraux	1 637 879	1 597 269
Total des sinistres et des frais	4 201 542	5 901 550
Autres éléments du résultat global		
Bénéfice technique	4 326 330	3 343 297
Revenus de placement et autres revenus (note 4)	1 782 396	1 283 468
Bénéfice de l'exercice	6 108 726	4 626 765
Gain (perte) non réalisé(e) sur titres disponibles à la vente	227 473	458 098
Portion reclassée dans les résultats en provenance des titres disponibles à la vente	(658 549)	232 975
Résultat global	5 677 650	5 317 838

ÉTAT DES VARIATIONS DU SURPLUS

DE L'EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2012
(EN DOLLARS CANADIENS)

	Surplus cumulé	Cumul des autres éléments du résultat global	TOTAL	
			2012	2011
	$	$	$	$
Solde au début	23 449 643	827 155	24 276 798	18 958 960
Bénéfice de l'exercice	6 108 726	-	6 108 726	4 626 765
Autres éléments du résultat global	-	(431 076)	(431 076)	691 073
Solde à la fin	29 558 369	396 079	29 954 448	24 276 798

ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE
AU 31 DÉCEMBRE 2012
(EN DOLLARS CANADIENS)

	2012	2011
	$	$
Actif		
Encaisse	145 195	708 646
Bons du Trésor (taux d'intérêts 0,90 % en 2011)	-	169 675
Placements (note 4)	46 993 685	41 839 376
Revenus de placement à recevoir	171 186	182 618
Primes à recevoir et autres débiteurs (note 14)	126 446	139 135
Sommes à recouvrer des réassureurs pour le passif de sinistres (note 9)	2 575 000	4 579 000
Franchises à recouvrer des assurés pour le passif de sinistres	528 627	456 339
Réassurance payée d'avance	236 555	257 198
Frais payés d'avance	38 142	5 410
Immobilisations corporelles (note 7)	58 123	89 143
Immobilisations incorporelles (note 8)	169 288	115 589
	51 042 247	48 542 129
Passif		
Créditeurs et charges à payer	93 237	544 319
Montants dus à l'OACIQ (note 13)	249 792	10 825
Primes non acquises	3 023 266	3 159 848
Passif de sinistres (note 9)	17 721 504	20 550 339
	21 087 799	24 265 331
Engagements (note 16)		
Surplus cumulé		
Surplus cumulé à la fin de l'exercice	29 558 369	23 449 643
Cumul des autres éléments du résultat global	396 079	827 155
	29 954 448	24 276 798
	51 042 247	48 542 129

Au nom du conseil d'administration

MICHEL LÉONARD
Administrateur / Président

MARTIN DUPRAS
Administrateur / Trésorier

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE

DE L'EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2012
(EN DOLLARS CANADIENS)

	2012	2011
	$	$
Activités d'exploitation		
Bénéfice de l'exercice	6 108 726	4 626 765
Ajustements pour :		
Amortissement des immobilisations corporelles	35 665	35 734
Amortissement des immobilisations incorporelles	22 435	71 050
Amortissement des primes et escomptes sur placements	155 216	256 278
Gain sur cessions de placements	(658 549)	(307 552)
Revenus de dividendes réinvestis	(261 443)	-
	5 402 050	4 682 275
Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement		
Revenus de placement à recevoir	11 432	97 422
Primes à recevoir et autres débiteurs	12 689	251 111
Frais payés d'avance	(32 732)	6 445
Sommes à recouvrer des réassureurs pour le passif de sinistres	2 004 000	2 343 000
Réassurance payée d'avance	20 643	(66 812)
Franchises à recouvrer des assurés pour le passif de sinistres	(72 288)	(6 206)
Créditeurs et charges à payer	(451 082)	378 233
Montants dus à l'OACIQ	238 967	(215 566)
Primes non acquises	(136 582)	(391 095)
Passif de sinistres	(2 828 835)	(798 794)
	4 168 262	6 280 013
Activités d'investissement		
Acquisition de placements	(33 410 018)	(57 006 809)
Produit des cessions de placements	28 589 409	50 902 755
Acquisition d'immobilisations corporelles	(4 645)	(25 316)
Acquisition d'immobilisations incorporelles	(76 134)	(101 964)
	(4 901 388)	(6 231 334)
(Diminution) augmentation nette des espèces et quasi-espèces	(733 126)	48 679
Espèces et quasi-espèces au début de l'exercice	878 321	829 642
Espèces et quasi-espèces à la fin de l'exercice	145 195	878 321
Les espèces et quasi-espèces se composent de :		
Encaisse	145 195	708 646
Bons du Trésor	-	169 675
	145 195	878 321

NOTES COMPLÉMENTAIRES
31 DÉCEMBRE 2012

1. CONSTITUTION ET NATURE DES ACTIVITÉS

L'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ) (auparavant l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec) a constitué le Fonds d'assurance responsabilité professionnelle du courtage immobilier du Québec (FARCIQ) (le « Fonds d'assurance » ou la « Société ») (auparavant le Fonds d'assurance responsabilité professionnelle de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec), lequel est régi par la *Loi sur les assurances*. L'OACIQ a obtenu son permis d'assureur le 4 juillet 2006 et le Fonds d'assurance a commencé ses activités le 21 juillet 2006. Il a pour mission d'assurer la responsabilité professionnelle des courtiers immobiliers de l'OACIQ. Le siège social du Fonds d'assurance se situe au 4905, boul. Lapinière, bureau 2800 à Brossard, Québec, Canada. Le FARCIQ n'est pas assujetti à la *Loi de l'impôt sur le revenu*.

2. BASE DE PRÉSENTATION

Les présents états financiers sont préparés selon les Normes internationales d'information financière (IFRS) publiées par l'International Accounting Standards Board (IASB). La publication des états financiers et des notes complémentaires a été approuvée par une résolution du conseil d'administration en date du 20 février 2013.

Le Fonds d'assurance présente les éléments de la situation financière par ordre de liquidité.

3. MÉTHODES COMPTABLES

Contrats d'assurance

Les contrats d'assurance sont ceux qui, à leur entrée en vigueur, transfèrent un risque d'assurance important. Le risque d'assurance est transféré lorsque la Société consent à indemniser un titulaire de contrat lorsqu'il se produit un événement futur défavorable incertain déterminé. En général, la Société détermine si elle court des risques d'assurance importants en comparant les indemnités qu'elle pourrait devoir payer suivant différents scénarios par rapport à la prime reçue du titulaire du contrat pour couvrir le risque.

Passif de sinistres

Le passif de sinistres comprend les sinistres et frais de règlement non réglés (« sinistres non réglés »). Les primes non acquises sont calculées en fonction de la tranche non échue des primes souscrites au prorata. Lors de la réception de tout avis de réclamation, les sinistres et frais de règlement sont soumis à une estimation du coût net ultime, dossier par dossier, puis réévalués à mesure que d'autres renseignements sont obtenus. Ils comprennent une provision pour tenir compte de l'évolution future des sinistres incluant les sinistres survenus, mais non déclarés, ainsi qu'une provision pour écarts défavorables comme le veulent les pratiques actuarielles reconnues au Canada. Les sinistres non réglés tiennent compte de la valeur temporelle de l'argent et sont donc actualisés au taux du marché des actifs investis sous-jacents. Un actuaire externe, nommé par le conseil d'administration du Fonds d'assurance, évalue le caractère suffisant du passif de sinistres en se fondant sur des techniques actuarielles appropriées.

Primes non acquises

Les primes souscrites sont reportées à titre de primes non acquises et constatées comme produits au prorata de la durée des polices sous-jacentes.

3. MÉTHODES COMPTABLES (SUITE)

Réassurance

Les sinistres sont présentés à l'état du résultat global, déduction faite des montants assumés par les réassureurs. Les montants estimatifs à recouvrer des réassureurs sur les sinistres non réglés sont comptabilisés séparément des montants estimatifs à payer pour les sinistres.

Le montant à recouvrer des réassureurs est évalué de la même façon que le sont les sinistres non réglés et est inscrit en prenant en compte la valeur temporelle de l'argent.

Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent l'encaisse et les bons du Trésor dont l'échéance est de trois mois ou moins à partir de la date d'acquisition. Les revenus d'intérêts sur la trésorerie et les équivalents de trésorerie sont reconnus lorsqu'ils sont gagnés et inclus dans l'état du résultat global dans les revenus de placement et autres revenus.

Instruments financiers

Les instruments financiers sont composés des actifs financiers disponibles à la vente et des prêts et créances.

Les actifs financiers disponibles à la vente sont des actifs financiers qui sont désignés comme étant disponibles à la vente, ou qui ne sont pas classés dans les prêts et créances, dans les placements détenus jusqu'à leur échéance ou dans les actifs financiers évalués à la juste valeur par le biais du résultat net. Les actifs disponibles à la vente sont acquis pour une période indéfinie et peuvent être vendus pour répondre à des besoins de liquidités.

Les placements, tous classés dans la catégorie disponibles à la vente (DAV), sont comptabilisés à la juste valeur au bilan à la date de la transaction et les variations de la juste valeur sont enregistrées en tant qu'autre élément du résultat global jusqu'à ce que l'actif financier soit cédé ou qu'il ait subi une baisse de valeur autre que temporaire. Durant la détention sans perte de valeur autre que temporaire d'un actif DAV, les gains et les pertes ne sont pas constatés dans le bénéfice de l'exercice. Lorsque l'actif est cédé ou subit une baisse de valeur autre que temporaire, le gain ou la perte est constaté à l'état des résultats à titre de revenus de placement et autres revenus et, en conséquence, le montant est soustrait des autres éléments du résultat global. Les gains et les pertes réalisés sur la vente d'actifs DAV sont déterminés selon la méthode du coût moyen.

Les actifs financiers classés comme prêts et créances et détenus jusqu'à leur échéance sont évalués au coût après amortissement.

Juste valeur des instruments financiers

Conformément à l'IFRS 7, *Instruments financiers – information à fournir*, pour les instruments financiers évalués à la juste valeur dans l'état de la situation financière, le Fonds d'assurance classe ses évaluations de la juste valeur selon une hiérarchie à trois niveaux décrits ci-dessous :

Niveau 1 – les prix (non ajustés) cotés sur des marchés actifs pour des actifs ou des passifs identiques;
Niveau 2 – techniques d'évaluation pour lesquelles toutes les données qui ont une incidence importante sur la juste valeur comptabilisée sont observables, directement ou indirectement;
Niveau 3 – techniques d'évaluation qui utilisent des données ayant une incidence importante sur la juste valeur comptabilisée et qui ne sont pas fondées sur des données observables de marché.

Constatation des produits et des charges relatives aux instruments financiers

La méthode d'amortissement de l'intérêt effectif est utilisée pour tous les coûts de transaction ajoutés au coût d'acquisition d'un instrument financier et pour les primes ou les escomptes gagnés ou engagés sur les instruments financiers DAV. Les revenus d'intérêts sont constatés à mesure qu'ils sont gagnés.

Détermination de la juste valeur des instruments financiers

Lors de la comptabilisation initiale, la juste valeur d'un instrument financier correspond généralement au prix de la transaction, soit la juste valeur de la contrepartie donnée ou reçue.

Après la comptabilisation initiale, les justes valeurs sont déterminées en fonction de l'information disponible. Les justes valeurs des instruments financiers sont déterminées selon le cours acheteur.

Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont comptabilisées au coût, déduction faite de l'amortissement cumulé. Les taux d'amortissement sont établis de manière à amortir le coût des actifs sur leur durée de vie utile estimative. La méthode linéaire est utilisée selon les durées suivantes :

Système téléphonique	3 ans
Améliorations locatives	durée du bail
Mobilier et équipement	5 ans
Matériel informatique	3 ans

Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont comptabilisées au coût, déduction faite de l'amortissement cumulé, et sont composées de logiciels d'application et de logiciels d'exploitation. L'amortissement est fondé sur la durée de vie utile estimative des logiciels, soit cinq ans, et est calculé selon la méthode de l'amortissement linéaire.

Dépréciation d'actifs à long terme

Les actifs à long terme, excluant les écarts d'acquisition, sont soumis à un test de dépréciation lorsque des événements ou des changements de situation indiquent que leur valeur comptable pourrait être supérieure à leur valeur recouvrable. La valeur recouvrable d'un actif ou d'une unité génératrice de trésorerie est la valeur la plus élevée entre la juste valeur diminuée des coûts de la vente et la valeur d'utilité de l'actif ou de l'unité génératrice de trésorerie. La valeur d'utilité est la valeur actuelle des flux de trésorerie futurs attendus d'un actif ou d'une unité génératrice de trésorerie. Le montant de la perte de valeur représente l'écart net entre la valeur comptable et la valeur recouvrable et est imputé aux résultats, le cas échéant. Au cours de l'exercice courant et des exercices précédents, aucune immobilisation incorporelle ni aucune immobilisation corporelle n'ont fait l'objet d'une dépréciation.

3. MÉTHODES COMPTABLES (SUITE)

Normes émises, mais non encore en vigueur

Le Fonds d'assurance analyse actuellement les répercussions que les normes suivantes auront sur ses états financiers audités :

a) Instruments financiers : classement et évaluation

En novembre 2009, l'IASB a publié l'IFRS 9, *Instruments financiers*, et l'a modifiée en octobre 2010. Cette norme représente le premier volet d'un projet en trois phases visant le remplacement de l'IAS 39, *Instruments financiers : comptabilisation et évaluation*. La nouvelle norme réduit la complexité en remplaçant les nombreuses règles de l'IAS 39. Les principales caractéristiques de la nouvelle norme sont les suivantes :

- Les actifs financiers sont d'abord soumis à un test de modèle économique pour déterminer s'ils peuvent être évalués au coût amorti. L'objectif du modèle économique est de détenir des actifs financiers afin de recevoir des flux de trésorerie contractuels et non pas de vendre les actifs financiers afin de réaliser des flux de trésorerie;
- Pour être admissible à l'évaluation au coût amorti, l'actif financier doit présenter des caractéristiques de flux de trésorerie contractuels représentant le capital et les intérêts;
- Tous les autres actifs financiers sont évalués à la juste valeur par le biais du résultat net;
- Une entité peut choisir, lors de la comptabilisation initiale, de présenter les variations de la juste valeur des actions détenues à des fins autres que de transaction directement dans le cumul des autres éléments du résultat global (AÉRG). Les dividendes des placements visés par ce choix doivent être comptabilisés dans le résultat net attribuable aux actionnaires, mais les profits ou pertes ne sont pas soustraits des AÉRG lorsque les actions sont vendues;
- Si un actif financier est admissible à l'évaluation au coût amorti, une entité peut choisir de l'évaluer à la juste valeur si ce choix permet d'éliminer ou de réduire sensiblement une non-concordance comptable.

La norme entre en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2015.

b) Évaluation de la juste valeur

En mai 2011, l'IASB a publié l'IFRS 13, *Évaluation de la juste valeur*, en vue d'établir un cadre unique pour définir, évaluer et communiquer de l'information à son sujet. Ses principales caractéristiques sont les suivantes :

- La norme définit la juste valeur comme le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour transférer un passif lors d'une transaction normale entre des intervenants du marché à la date d'évaluation;
- L'évaluation de la juste valeur requiert qu'une entité identifie les éléments suivants : l'actif ou le passif spécifique devant être mesuré;
- Pour un actif non financier, l'utilisation optimale de l'actif et si l'actif est utilisé conjointement avec d'autres actifs ou sur une base autonome;
- Le marché dans lequel une transaction normale aurait lieu pour l'actif ou le passif;
- La ou les techniques d'évaluation appropriée(s) à utiliser pour évaluer la juste valeur. La ou les techniques d'évaluation utilisée(s) devrai(en)t maximiser l'utilisation de données d'entrée observables pertinentes et minimiser les données d'entrée non observables. Ces données d'entrée doivent correspondre à celles qu'un intervenant du marché utiliserait pour déterminer le prix de l'actif ou du passif;
- L'entité doit fournir des informations sur les techniques d'évaluation et les données d'entrée utilisées pour élaborer les évaluations de la juste valeur.

La norme entre en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2015.

c) Présentation des états financiers

En juin 2011, l'IASB a modifié l'IAS 1, *Présentation des états financiers*. Le principal changement résultant des modifications apportées à l'IAS 1 est une exigence de regrouper les éléments dans les AÉRG qui peuvent être reclassés dans le bénéfice de l'exercice. Les modifications réaffirment également les exigences existantes voulant que les éléments dans les AÉRG et le bénéfice de l'exercice soient présentés dans un seul état ou dans deux états consécutifs.

La norme entre en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2013.

d) Modifications de l'IAS 32 et de l'IFRS 7, *Compensation d'actifs financiers et de passifs financiers et informations à fournir connexes*

En décembre 2011, l'IASB a publié des modifications à IAS 32, *Compensation d'actifs financiers et de passifs financiers*, ainsi que de nouvelles obligations d'informations relatives à l'IFRS 7. Les modifications de l'IAS 32 donnent des précisions sur l'application des dispositions en matière de compensation d'actifs financiers et de passifs financiers. En particulier, elles précisent le sens des expressions « a actuellement un droit juridiquement exécutoire de compensation » et « réalisation et règlement simultanés ». Les modifications à l'IAS 32, *Instruments financiers : présentation* (IAS 32), entrent en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2014. Les modifications de l'IFRS 7 exigent que les entités fournissent des informations sur les conventions-cadres de compensation exécutoires et les accords similaires (tels que les accords de garanties) pour les instruments financiers couverts par une convention-cadre de compensation exécutoire ou par un accord similaire. Les modifications à IFRS 7 entrent en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2013. Ces modifications doivent être appliquées rétrospectivement. La direction évalue actuellement l'incidence des modifications à l'IFRS 7 et à l'IAS 32 sur ses états financiers.

Estimations et hypothèses comptables importantes

La valeur comptable de certains actifs et passifs est souvent déterminée en fonction d'estimations et d'hypothèses portant sur des événements futurs. Les principales estimations et hypothèses qui présentent un risque significatif d'entraîner un rajustement important de la valeur comptable de certains actifs et passifs au cours de la prochaine période annuelle de présentation de l'information financière sont relatives à l'évaluation du passif de sinistres.

Le coût ultime du passif de sinistres est estimé au moyen de techniques actuarielles appropriées en matière d'évaluation prospective des sinistres, conformément à la pratique actuarielle reconnue au Canada.

La principale hypothèse servant de fondement à ces techniques consiste à supposer que l'expérience en matière de sinistres d'une société peut servir à prévoir l'évolution future des sinistres et, par conséquent, le coût ultime de leur règlement. Ces méthodes extrapolent donc l'évolution des pertes payées et subies, les coûts moyens de règlement par sinistre et le nombre de sinistres en fonction de l'évolution observée durant les exercices antérieurs et de la sinistralité escomptée. L'évolution passée des sinistres est principalement analysée par année de survenance, mais cette analyse peut être précisée par région, par secteur d'activité et par type de sinistre. Les sinistres importants font habituellement l'objet d'une analyse distincte : une provision équivalant au montant estimé par l'expert en sinistres étant constituée, ou ils font l'objet de projections distinctes pour tenir compte de leur évolution future. Dans la plupart des cas, aucune hypothèse explicite n'est posée quant aux taux éventuels d'inflation des sinistres ou aux ratios des sinistres. Les hypothèses utilisées sont plutôt celles qui sont implicites dans les antécédents en matière de sinistres sur lesquelles se fondent les projections. On utilise un jugement qualitatif supplémentaire pour évaluer la mesure dans laquelle les tendances passées pourraient ne pas s'appliquer à l'avenir afin d'établir le coût ultime estimé de règlement des sinistres qui présentent le résultat le plus vraisemblable parmi tous les résultats possibles, en tenant compte de toutes les incertitudes en cause.

4. PLACEMENTS

Un instrument financier est considéré comme coté sur un marché actif (Niveau 1) si des cours pour ce dernier sont aisément et régulièrement disponibles auprès d'une Bourse, d'un courtier, d'un négociateur, d'un secteur d'activité, d'un service d'évaluation des prix ou d'un organisme de réglementation et que ces prix représentent des transactions réelles et intervenant régulièrement sur le marché dans des conditions de concurrence normale. Lorsqu'un marché actif coté existe, les justes valeurs des actifs financiers sont fondées sur les cours acheteurs et les justes valeurs des passifs financiers sont fondées sur les cours vendeurs.

En l'absence d'un marché actif, les justes valeurs sont fondées sur des données autres que les cours qui sont observables pour l'actif ou le passif directement ou indirectement (Niveau 2). Ces données incluent les taux du marché en vigueur pour les instruments possédant des caractéristiques et des profils de risque similaires, le cours de clôture à la date de la transaction la plus récente assujettie aux rajustements des liquidités ou le cours moyen des courtiers lorsque les transactions sont trop rares pour constituer un marché actif.

Certains instruments financiers pour lesquels les justes valeurs ne sont pas fondées sur les données de marché observable doivent être évalués en utilisant une technique d'évaluation ou un modèle fondé sur des hypothèses qui ne sont pas soutenues par les prix découlant des transactions courantes dans les marchés pour le même instrument ni ne sont fondées sur des données observables de marché (Niveau 3). La Société ne détient aucun titre catégorisé en tant que Niveau 3 au 31 décembre 2012.

La répartition des instruments financiers de la Société entre les niveaux susmentionnés est présentée ci-après.

Hiérarchie des évaluations à la juste valeur

	2012		
	Niveau 1	Niveau 2	Total
	$	$	$
Obligations du gouvernement du Canada	-	-	-
Obligations des gouvernements provinciaux	-	11 572 530	11 572 530
Obligations des gouvernements municipaux	-	10 664 505	10 664 505
Obligations corporatives	-	11 498 872	11 498 872
Fonds de placements	-	8 893 426	8 893 426
Actions privilégiées	4 364 352	-	4 364 352
Actions ordinaires	-	-	-
	4 364 352	42 629 333	46 993 685

	2011		
	Niveau 1	Niveau 2	Total
	$	$	$
Obligations du gouvernement du Canada	-	8 048 756	8 048 756
Obligations des gouvernements provinciaux	-	4 490 460	4 490 460
Obligations des gouvernements municipaux	-	9 236 657	9 236 657
Obligations corporatives	-	8 596 925	8 596 925
Fonds de placements	-	7 477 537	7 477 537
Actions privilégiées	3 844 703	-	3 844 703
Actions ordinaires	144 338	-	144 338
	3 989 041	37 850 335	41 839 376

Échéances des placements

	2012				
	Moins de 1 an	1 an à 5 ans	Plus de 5 ans	Sans échéance	Total
	$	$	$	$	$
Obligations du gouvernement du Canada	-	-	-	-	-
Obligations des gouvernements provinciaux	-	9 922 846	1 649 684	-	11 572 530
Obligations des gouvernements municipaux	2 052 887	8 611 618	-	-	10 664 505
Obligations corporatives	380 244	7 349 270	3 769 358	-	11 498 872
Fonds de placements	-	-	-	8 893 426	8 893 426
Actions privilégiées	-	-	-	4 364 352	4 364 352
Actions ordinaires	-	-	-	-	-
	2 433 131	25 883 734	5 419 042	13 257 778	46 993 685

	2011				
	Moins de 1 an	1 an à 5 ans	Plus de 5 ans	Sans échéance	Total
	$	$	$	$	$
Obligations du gouvernement du Canada	-	7 535 465	513 291	-	8 048 756
Obligations des gouvernements provinciaux	-	4 490 460	-	-	4 490 460
Obligations des gouvernements municipaux	-	9 236 657	-	-	9 236 657
Obligations corporatives	2 014 726	4 618 563	1 963 636	-	8 596 925
Fonds de placements	-	-	-	7 477 537	7 477 537
Actions privilégiées	-	-	-	3 844 703	3 844 703
Actions ordinaires	-	-	-	144 338	144 338
	2 014 726	25 881 145	2 476 927	11 466 578	41 839 376

4. PLACEMENTS (SUITE)

Gains (pertes) non réalisés sur placements

	2012			
	Coût amorti	Gains	Pertes	Juste valeur
	$	$	$	$
Obligations du gouvernement du Canada	-	-	-	-
Obligations des gouvernements provinciaux	11 536 716	38 314	(2 500)	11 572 530
Obligations des gouvernements municipaux	10 457 938	247 180	(40 613)	10 664 505
Obligations corporatives	11 294 707	217 339	(13 174)	11 498 872
Fonds de placements	8 993 764	-	(100 338)	8 893 426
Actions privilégiées	4 314 481	73 727	(23 856)	4 364 352
Actions ordinaires	-	-	-	-
	46 597 606	576 560	(180 481)	46 993 685

	2011			
	Coût amorti	Gains	Pertes	Juste valeur
	$	$	$	$
Obligations du gouvernement du Canada	7 970 690	78 066	-	8 048 756
Obligations des gouvernements provinciaux	4 491 495	-	(1 035)	4 490 460
Obligations des gouvernements municipaux	8 911 521	325 136	-	9 236 657
Obligations corporatives	8 420 214	176 711	-	8 596 925
Fonds de placements	7 542 275	-	(64 738)	7 477 537
Actions privilégiées	3 800 375	57 345	(13 017)	3 844 703
Actions ordinaires	141 856	2 482	-	144 338
	41 278 426	639 740	(78 790)	41 839 376

Revenus de placement et autres revenus

	2012	2011
	$	$
Revenus d'intérêts	934 020	1 324 174
Revenu de dividendes	466 601	13 823
Amortissement des primes et escomptes	(155 216)	(256 278)
Gain net sur cessions de placements	658 549	307 552
	1 903 954	1 389 271
Frais de gestion des placements et de garde de titres	141 610	105 803
Revenus de placement	1 762 344	1 283 468
Autres revenus	20 052	-
Revenus de placement et autres revenus	1 782 396	1 283 468

5. RENSEIGNEMENTS SUPPLÉMENTAIRES SUR LES INSTRUMENTS FINANCIERS

La gestion des placements du Fonds d'assurance est confiée à deux gestionnaires externes lesquels doivent suivre la politique de placements adoptée par le conseil d'administration du Fonds d'assurance. La direction s'assure du respect des lignes directrices. Le portefeuille de placements est entièrement investi dans des marchés bien établis, actifs et liquides.

Risque de marché

Le risque de marché est le risque que la juste valeur ou les flux de trésorerie futurs d'un instrument financier varient en raison de variations des cours du marché. Le risque de marché comprend trois types de risques : le risque de change, le risque de taux d'intérêt et les autres risques de prix du marché. La politique de placements de la Société établit des principes et des limites à l'égard de ces risques. Le comité de placements surveille régulièrement la conformité avec la politique de placements.

Risque de change

Le risque de change est le risque que la valeur d'un instrument financier libellé en devises fluctue en raison de la variation des taux de change. Tous les instruments financiers du Fonds d'assurance étant émis en devise canadienne, il n'est pas soumis au risque de change.

Risque de taux d'intérêt

Le risque de taux d'intérêt est le risque qu'une fluctuation des taux d'intérêt ait une incidence négative sur la situation financière du Fonds d'assurance, laquelle survient lorsque les taux d'intérêt augmentent sur le marché.

Le tableau suivant présente notre exposition au risque de taux d'intérêt. Les instruments financiers figurant à l'état de la situation financière sont présentés d'après leur date d'échéance ou de modification des taux, selon la date la plus rapprochée. Les taux d'intérêt effectifs indiqués, s'il y a lieu, sont les taux du marché courants pour l'ensemble du portefeuille obligataire.

Taux d'intérêt des instruments financiers par échéance

	2012			
	Taux variable	Moins de 12 mois	1 an à 5 ans	Plus de 5 ans
	%	%	%	%
Actif				
Titres à revenu fixe	-	**1,75 à 5,2**	**1,40 à 5,28**	**2,5 à 8,25**
Actifs de réassurance et de franchises	-	**1,93**	**1,93**	**1,93**
Passif				
Passif de sinistres	-	**1,93**	**1,93**	**1,93**

	2011			
	Taux variable	Moins de 12 mois	1 an à 5 ans	Plus de 5 ans
	%	%	%	%
Actif				
Billets à court terme	0,90	-	-	-
Titres à revenu fixe	-	3,43 à 6,25	1,09 à 8,25	3,10 à 8,25
Actifs de réassurance et de franchises	-	1,79	1,79	1,79
Passif				
Passif de sinistres	-	1,79	1,79	1,79

Une variation dans les taux d'intérêt aurait une incidence sur les états financiers de sorte qu'une variation de 1 % des taux d'intérêt entraînerait une augmentation ou une diminution des revenus de placement de 1 502 570 $ (85 653 $ en 2011).

5. RENSEIGNEMENTS SUPPLÉMENTAIRES SUR LES INSTRUMENTS FINANCIERS (SUITE)

Risque de crédit

Le risque de crédit est le risque qu'une partie à un instrument financier manque à l'une de ses obligations et amène de ce fait la Société à subir une perte financière. Le risque de crédit porte principalement sur les titres à revenu fixe, soit la quasi-totalité du portefeuille d'investissement.

La politique de placements du Fonds d'assurance encadre les qualités de titres qui peuvent être détenus et les gestionnaires sont tenus de déposer périodiquement un rapport de conformité à cet égard. De plus, il est prévu que le Fonds d'assurance ne peut investir plus de 50 % de son portefeuille de titres à revenu fixe dans des titres de sociétés. Il n'investira pas plus de 5 % de son portefeuille de titre à revenu fixe dans les titres de sociétés cotées BBB et moins. Le Fonds d'assurance n'investira pas plus de 10 % du portefeuille de titres à revenu fixe dans un même émetteur corporatif.

La Société évalue la solidité financière du réassureur avant de signer tout contrat avec le réassureur et surveille régulièrement sa situation. En outre, la Société exige une notation minimale de son réassureur. Le reassureur a une notation de A+ au 12 juin 2012. L'agence de notation utilisée est Standard & Poor's.

Exposition maximale au risque de crédit des instruments financiers

	2012	2011
	$	$
Bons du Trésor	-	169 675
Obligations du gouvernement du Canada, des provinces et municipalités	**22 279 535**	21 775 873
Obligations corporatives	**11 503 371**	8 596 925
Fonds de placements	**8 893 426**	7 477 537
Actions privilégiées	**4 366 352**	3 844 703
Actions ordinaires	-	144 338
Revenus de placement à recevoir	**171 186**	182 618
Primes à recevoir	**126 446**	139 135
Sommes à recouvrer des réassureurs pour le passif de sinistres	**2 575 000**	4 579 000
Franchises à recouvrer des assurés pour le passif de sinistres	**528 504**	456 339
TOTAL	**50 443 820**	47 366 143

Concentration du risque de crédit

La concentration du risque de crédit survient soit lorsqu'un certain nombre d'emprunteurs ou de contreparties qui exercent des activités similaires sont situés dans le même secteur géographique ou qu'ils ont des caractéristiques économiques comparables. Un changement des conditions économiques, politiques ou autres pourrait influer de la même façon sur leur capacité de remplir leurs engagements contractuels. Les actifs investis du Fonds d'assurance pourraient être sensibles aux changements touchant un type d'industrie en particulier. Tous les titres détenus sont émis au Canada.

Titres de créances par type d'industrie

	2012	2011
	%	%
Gouvernements fédéral, provinciaux et municipaux – Canada	**72,30**	72,37
Services financiers	**17,37**	16,05
Produits industriels	**1,52**	1,30
Énergie	**1,55**	2,65
Infrastructure	**2,71**	4,39
Immobilier	**2,60**	2,10
Télécommunications	**1,95**	1,14
TOTAL	**100,00**	100,00

Risque de liquidité

Le risque de liquidité est le risque qu'une entité éprouve des difficultés à mobiliser les fonds nécessaires pour respecter ses engagements de trésorerie relativement à des instruments financiers. Afin de gérer ses exigences de trésorerie, le Fonds d'assurance conserve une tranche de ses actifs investis sous forme de titres liquides.

Risque de flux de trésorerie

Le risque de flux de trésorerie est le risque de fluctuation des flux de trésorerie futurs associés à un instrument financier monétaire. Le Fonds d'assurance réduit ce risque en appariant autant que possible les entrées monétaires des placements aux sorties monétaires des sinistres réglés.

6. RISQUE D'ASSURANCE

Risque d'assurance et gestion

Le Fonds d'assurance souscrit des contrats d'assurance responsabilité aux courtiers immobiliers du Québec. Le risque lié aux contrats d'assurance comprend surtout le risque associé aux éléments suivants :

- La tarification et la souscription;
- La fluctuation du calendrier, de la fréquence et de la gravité des sinistres relativement aux prévisions;
- Une protection de réassurance inadéquate.

a) Souscription

Les polices couvrent généralement une période de douze mois ayant une date de renouvellement au 1er mai de chaque année. Les activités du secteur de l'assurance sont de nature cyclique : le secteur réduit généralement les tarifs d'assurance après des périodes de rentabilité accrue, tandis qu'il accroît généralement les tarifs après les périodes de perte soutenue. La rentabilité de la Société a tendance à suivre ce modèle de marché cyclique. En outre, la Société est à risque à l'égard des changements dans la législation de l'assurance professionnelle et la conjoncture économique.

Afin de surveiller correctement la propension au risque du Fonds d'assurance, le prix de la prime annuelle est établi en utilisant un rendement interne sur le modèle des capitaux propres et un modèle des capitaux établis en fonction des risques de l'Autorité des marchés financiers (AMF). La prime annuelle établie à 485 $ en 2011 est demeurée au même montant en 2012. Cependant, en 2012, la limite de la garantie offerte aux assurés a été augmentée. Voir à la note 10.

Le comité de placements surveille le profil de risque global du Fonds d'assurance, cherchant à atteindre un équilibre entre le risque, le rendement et le capital, et détermine les politiques concernant le cadre de gestion du risque de la Société. Le comité a pour mandats d'identifier, d'évaluer et de surveiller les risques et d'éviter les risques excédant le niveau de tolérance au risque de la Société.

b) Gestion du processus d'indemnisation et réassurance

Un objectif du Fonds d'assurance est d'assurer qu'un passif de sinistres suffisant est établi pour couvrir les paiements des sinistres futurs. Le succès du Fonds d'assurance dépend de sa capacité d'évaluer adéquatement le risque associé aux contrats d'assurance souscrits par la Société. Le Fonds d'assurance établit le passif de sinistres afin de couvrir le passif estimé pour le paiement de tous les sinistres et les frais de règlement des sinistres engagés à l'égard des contrats d'assurance souscrits par la Société. Le passif de sinistres ne représente pas un calcul exact du passif. Il représente plutôt les estimations du Fonds d'assurance quant au coût de résolution et d'administration des sinistres ultime prévu. L'inflation prévue est prise en considération au moment de l'estimation du passif de sinistres, ce qui réduit d'autant le risque lié à l'inflation.

Sous l'égide du comité des sinistres, des politiques rigoureuses d'examen des sinistres sont en place afin d'évaluer les nouveaux sinistres et les sinistres en cours. En outre, des examens détaillés réguliers des procédures de traitement des sinistres réduisent l'exposition au risque de la Société. Qui plus est, le Fonds d'assurance a pour politique de gérer activement et d'intenter rapidement le règlement des réclamations, afin de réduire son exposition aux situations futures imprévues qui pourraient nuire à ses activités. Le Fonds d'assurance a un comité des sinistres qui analyse les sinistres et les questions litigieuses afin d'assurer qu'un passif de sinistres suffisant est établi.

c) Sensibilité au risque d'assurance

La principale hypothèse servant de fondement aux estimations du passif de sinistres est que les sinistres futurs suivront une évolution semblable à celle des sinistres passés.

Les estimations du passif de sinistres sont aussi fondées sur divers facteurs quantitatifs et qualitatifs, dont :

- les coûts moyens de règlement par sinistre, y compris les frais de traitement des sinistres;
- la moyenne des sinistres par année de survenance;
- les tendances quant à l'ampleur et à la fréquence des sinistres.

La plupart ou la totalité des facteurs qualitatifs ne sont pas directement quantifiables, particulièrement de manière prospective, et les effets de ces facteurs et de facteurs imprévus pourraient porter atteinte à la capacité d'évaluer précisément le risque des contrats d'assurance que le Fonds d'assurance souscrit. En outre, il pourrait y avoir un délai, parfois de quelques années, entre le moment où survient un sinistre et celui où il est déclaré au Fonds d'assurance et des délais additionnels entre le moment où il est déclaré et le règlement final du sinistre.

Le Fonds d'assurance affine ses estimations relatives au passif de sinistres de manière régulière à mesure que les sinistres sont déclarés et réglés. Établir un niveau approprié de passif de sinistres est un processus incertain en soi et les politiques entourant ce processus sont surveillées par le comité des sinistres.

7. IMMOBILISATIONS CORPORELLES

	2012		
	Coût	Amortissement cumulé	Valeur comptable nette
	$	$	$
Système téléphonique	22 927	18 469	4 458
Améliorations locatives	55 343	26 090	29 253
Mobilier et équipement	82 575	70 668	11 907
Matériel informatique	33 418	20 913	12 505
Total	194 263	136 140	58 123

	Valeur comptable 31 décembre 2011	Acquisition/ (cessions)	Amortissement	Valeur comptable 31 décembre 2012
	$	$	$	$
Rapprochement des variations				
Système téléphonique	12 100	-	7 642	4 458
Améliorations locatives	40 321	-	11 068	29 253
Mobilier et équipement	20 939	776	9 808	11 907
Matériel informatique	15 783	3 869	7 147	12 505
Total	89 143	4 645	35 665	58 123

	2011		
	Coût	Amortissement cumulé	Valeur comptable nette
	$	$	$
Système téléphonique	22 926	10 826	12 100
Améliorations locatives	55 342	15 021	40 321
Mobilier et équipement	81 799	60 860	20 939
Matériel informatique	29 550	13 767	15 783
Total	189 617	100 474	89 143

	Valeur comptable 31 décembre 2010	Acquisition/ (cessions)	Amortissement	Valeur comptable 31 décembre 2011
	$	$	$	$
Rapprochement des variations				
Système téléphonique	19 742	-	7 642	12 100
Améliorations locatives	46 200	4 942	10 821	40 321
Mobilier et équipement	28 225	5 650	12 936	20 939
Matériel informatique	5 394	14 724	4 335	15 783
Total	99 561	25 316	35 734	89 143

8. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

	2012			2011
	Coût	Amortissement cumulé	Valeur comptable nette	Valeur comptable nette
	$	$	$	$
Logiciels	**535 286**	**365 998**	**169 288**	115 589

	Valeur comptable 31 décembre 2011	Acquisition/ (cessions)	Amortissement	Valeur comptable 31 décembre 2012
	$	$	$	$
Rapprochement des variations				
Logiciels	115 589	**76 134**	**22 435**	**169 288**

L'amortissement des immobilisations incorporelles de l'exercice de 14 117 $ (38 084 $ en 2011) est inclus dans les frais généraux et de 8 318 $ dans les sinistres et frais de règlements.

9. PASSIF DE SINISTRES

Les provisions actuarielles sont établies de manière à refléter l'estimation du plein montant du passif associé à tous les engagements au titre des polices d'assurance en date de l'état de la situation financière, incluant les sinistres survenus, mais non déclarés (SSND). Le montant ultime du règlement du passif différera des meilleures estimations pour diverses raisons, notamment l'obtention de renseignements supplémentaires sur les faits et circonstances entourant les sinistres.

Sinistres non réglés et sommes à recouvrer des réassureurs

L'établissement de la provision pour les sinistres non réglés ainsi que la détermination du montant à recouvrer des réassureurs au titre des sinistres non réglés se fondent sur des techniques actuarielles établies qui requièrent l'utilisation d'hypothèses telles que l'évolution des sinistres et les statistiques de paiement, les taux futurs de fréquence et de gravité des sinistres, l'inflation ainsi que d'autres facteurs.

Les sinistres non réglés ont été réduits d'un montant net de 299 000 $ au 31 décembre 2012 (280 000 $ en 2011) pour tenir compte de la valeur temporelle de l'argent. À cet effet, un taux moyen d'actualisation de 1,93 % (1,79 % en 2011) a été appliqué aux statistiques de règlement sous-jacentes. La provision pour écarts défavorables a augmenté les sinistres non réglés d'un montant net de 916 000 $ au 31 décembre 2012 (397 000 $ en 2011).

Primes non acquises

Les primes non acquises sont calculées au prorata d'après la tranche non échue des primes souscrites. Ce montant doit être suffisant pour couvrir tous les coûts futurs relatifs à la portion non expirée des polices en vigueur au 31 décembre. Les risques futurs à provisionner comprennent les sinistres et frais de règlement, les frais d'administration des polices et le coût de la réassurance se rapportant à ces polices. Advenant le cas où les primes non gagnées seraient insuffisantes pour couvrir ces coûts, le Fonds d'assurance serait dans l'obligation d'inscrire un passif correspondant à la déficience.

Sensibilité aux taux d'intérêt

Étant donné que la valeur temporelle de l'argent est prise en compte pour établir les sinistres non réglés, une augmentation ou une diminution du taux d'actualisation entraînerait respectivement une diminution ou une augmentation de la charge pour sinistres non réglés. Ainsi, une augmentation de 1 % du taux d'actualisation aurait une incidence à la baisse de 202 000 $ (183 000 $ en 2011) sur la juste valeur des sinistres non réglés en date du bilan alors qu'une diminution de 1 % du taux d'actualisation aurait une incidence à la hausse de 208 000 $ (189 000 $ en 2011) sur la juste valeur des sinistres non réglés en date du bilan.

Évolution des sinistres des années antérieures

Le tableau suivant montre les estimations des sinistres cumulatifs survenus, y compris les SSND, pour les cinq dernières années de survenance et l'évolution subséquente ainsi que les paiements cumulatifs à ce jour. Cette évaluation est fondée sur les règlements réels complets ou partiels des sinistres en vertu des contrats d'assurance, ainsi que sur les estimations courantes du passif de sinistres pour les sinistres non encore réglés ou non encore déclarés.

Évolution des sinistres des années antérieures

Estimation des sinistres encourus ultimes	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	TOTAL
	$	$	$	$	$	$	$	$
À la fin de l'exercice de souscription	508 900	5 459 331	6 526 460	6 562 559	6 673 910	6 073 405	**5 608 678**	
Un an après	538 200	5 073 644	7 023 718	6 424 801	6 033 124	4 671 308	-	
Deux ans après	260 762	5 285 586	5 651 971	4 772 070	4 790 220	-	-	
Trois ans après	227 329	4 034 785	4 585 239	3 220 954	-	-	-	
Quatre ans après	240 641	2 984 691	3 439 944	-	-	-	-	
Cinq ans après	222 240	2 778 007	-	-	-	-	-	
Six ans après	233 275	-	-	-	-	-	-	
Total du passif	233 275	2 778 007	3 439 944	3 220 954	4 790 220	4 671 308	**5 608 678**	**24 742 385**
Sinistres payés	(206 611)	(2 639 959)	(2 633 430)	(1 840 715)	(1 835 807)	(1 398 741)	**(546 453)**	**(11 101 716)**
Sinistres non payés	24 664	138 048	806 514	1 380 239	2 954 413	3 272 567	**5 062 225**	**13 640 670**
Années précédentes								-
Effet de l'actualisation et des marges								**1 322 848**
Provision pour frais internes et prolongation de garantie								**2 229 360**
Sinistres non payés finaux								**17 192 877**

Note : Ces montants excluent les franchises à recouvrer des assurés pour le passif de sinistres de 528 627 $.

9. PASSIF DE SINISTRES (SUITE)

Évolution du passif net de sinistres

	2012			2011		
	Passif de sinistres directs	Passif de sinistres cédés	Passif net de sinistres	Passif de sinistres directs	Passif de sinistres cédés	Passif net de sinistres
	$	$	$	$	$	$
	(en milliers de dollars)					
Solde au début de l'exercice	**20 094**	**4 579**	**15 515**	20 899	6 922	13 977
Variation des pertes et frais estimatifs dans le cas des sinstres subis au cours des exercices précédents	**(7 394)**	**(3 829)**	**(3 565)**	(5 647)	(4 457)	(1 190)
Pertes et frais relatifs aux sinistres subis durant l'exercice en cours	**7 795**	**1 825**	**5 970**	7 699	2 214	5 485
Moins les recouvrements reçus (sommes versées) à l'égard des sinistres subis						
Durant l'exercice en cours	**(746)**	**-**	**(746)**	(642)	-	(642)
Au cours des exercices précédents	**(2 557)**	**-**	**(2 557)**	(2 215)	(100)	(2 115)
Solde à la fin de l'exercice	**17 192**	**2 575**	**14 617**	20 094	4 579	15 515

Note : Ce tableau exclut les franchises à recouvrer des assurés pour le passif de sinistres de 528 627 $ (456 339 $ en 2011).

10. RÉASSURANCE

La limite de garantie offerte par le Fonds d'assurance à ses assurés est de 250 000 $ par sinistre, par assuré, et est sujette à une limite annuelle de 1 000 000 $ jusqu'au 30 avril 2012. À partir du 1er mai 2012 jusqu'au 30 avril 2013, la limite de garantie offerte par le Fonds d'assurances à ses assurés est de 1 000 000 $ par sinistre, par assuré, et est sujette à une limite annuelle de 2 000 000 $.

Dans le cours normal de ses affaires, le Fonds d'assurance réassure une portion des risques assumés dans le but de limiter ses pertes advenant la survenance de sinistres majeurs ou une fréquence très élevée de sinistres.

Les modalités de l'entente peuvent varier d'une année à l'autre.

Pour la période du 1er juillet 2008 au 1er mai 2012, une protection globale annuelle de 4 500 000 $ en excédent de la rétention du Fonds d'assurance de 4 500 000 $.

11. PRIMES NETTES ACQUISES

	2012	2011
	$	$
Primes acquises	**9 021 625**	9 778 162
Primes de réassurance souscrites	**473 110**	600 129
Variation des primes d'assurance non acquises	**20 643**	(66 814)
Primes cédées de réassurance	**493 753**	533 315
Primes acquises nettes	**8 527 872**	9 244 847

Les primes acquises nettes n'ont pas été diminuées d'une provision pour créances douteuses en 2012 établie par une analyse globale des primes à recevoir en fin d'exercice de façon à déterminer celles qui, selon toutes probabilités, ne seront pas encaissées. Ceci s'explique par le fait que la facturation de la prime d'assurance est unifiée avec celle de la cotisation annuelle à l'OACIQ. Tant que l'OACIQ n'a pas perçu la prime auprès de l'assuré, ce dernier n'est pas couvert, ce qui justifie l'absence de créances douteuses.

12. CAPITAL REQUIS

Le capital requis est régi par l'AMF. Ainsi, le cadre de suffisance du capital fondé sur les risques est basé sur l'évaluation du risque des actifs, des passifs liés aux polices et des règlements structurés, lettres de crédit, instruments dérivés et autres engagements par l'application de divers coefficients de pondération et de marges. Le Fonds d'assurance doit se conformer aux exigences d'un test du capital disponible par rapport au capital requis, le Test du capital minimal (TCM).

L'AMF exige que chaque assureur de dommages établisse un niveau cible interne de capital reflétant son profil de risque et justifie à l'AMF, par des explications appuyées sur des données appropriées, le niveau qu'il s'est doté. Ce niveau cible interne doit être supérieur au seuil de capital minimal imposé par l'AMF de 100 % et un niveau cible aux fins de surveillance à 150 %.

En 2012, le Fonds d'assurance a établi sa cible interne de capital requis à 250 % étant donné qu'il est nécessaire de bâtir un capital suffisant pour remplir les obligations futures liées à la protection du public. Le Fonds d'assurance a dépassé autant le seuil minimal imposé que sa propre cible interne de capital requis.

Le capital disponible et le capital requis du Fonds d'assurance s'établissent comme suit :

	2012	2011
	$	$
		(en milliers de dollars)
Capital disponible	**29 786**	24 277
Capital requis	**3 980**	3 416
Excédent du capital disponible sur le capital requis	**25 806**	20 861
TCM (en %)	**748,39 %**	710,69 %

13. OPÉRATIONS AVEC L'OACIQ

Le Fonds d'assurance a conclu une entente visant la prestation par l'OACIQ de certains services de gestion et frais de loyer. Le Fonds d'assurance a inscrit dans les sinistres et frais de règlements et les frais généraux une dépense totale pour l'ensemble des services de gestion de 59 802 $ en 2012 (62 079 $ en 2011) et pour les frais de loyer de 91 669 $ en 2012 (103 049 $ en 2011). Toutes les opérations entre parties liées ont été conclues dans le cours normal des activités. Elles sont mesurées à la valeur d'échange.

Les montants dus à l'OACIQ présenté dans l'état de la situation financière comprend le solde dû pour la taxe compensation pour un montant de 186 000 $.

Au cours de l'exercice, des membres du conseil d'administration ont rendu des services au Fonds d'assurance pour lesquels ils ont reçu une somme totale de 0 $ (500 $ en 2011).

14. PRIMES À RECEVOIR ET AUTRES DÉBITEURS

	2012	2011
	$	$
Primes à recevoir	-	35 809
Franchises à recevoir	51 175	47 700
TVQ à recevoir	75 271	55 626
Total	126 446	139 135

15. RÉMUNÉRATION DES PRINCIPAUX DIRIGEANTS

Les principaux dirigeants comprennent tous les membres du conseil d'administration de la Société et les dirigeants. Le montant de leur rémunération globale pour 2012 est de 395 349 $ (266 000 $ pour 2011).

16. ENGAGEMENTS

Le Fonds d'assurance est lié en vertu d'une sous-location d'un bail avec l'OACIQ échéant en juillet 2015. Les versements minimaux futurs en vertu du contrat se détaillent comme suit :

	$
2013	65 502
2014	65 502
2015	38 209

17. CHIFFRES DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Certains chiffres de l'exercice précédent ont été reclassés afin que leur présentation soit conforme à celle adoptée pour l'exercice courant.

CERTIFICAT DE L'ACTUAIRE

J'ai évalué le passif des polices dans le bilan du Fonds d'assurance responsabilité du courtage immobilier du Québec au 31 décembre 2012 et sa variation dans l'état des résultats pour l'année terminée à cette date, conformément à la pratique actuarielle reconnue au Canada, notamment en procédant à la sélection d'hypothèses et de méthodes d'évaluation appropriées.

À mon avis, les données utilisées dans le cadre de l'évaluation de ces provisions sont fiables et suffisantes. J'ai vérifié la concordance des données d'évaluation avec les documents financiers de la société.

Voici les résultats de mon évaluation ainsi que les montants figurant dans l'état annuel :

Passif des sinistres ('000 $)	Montants inscrits à l'état annuel	Estimation de l'actuaire
(1) Sinistres et frais de règlement non payés directs	17 193	17 193
(2) Sinistres et frais de règlement non payés acceptés	0	0
(3) Sinistres et frais de règlement non payés bruts (1) + (2)	17 193	17 193
(4) Sommes à recouvrer des réassureurs	2 574	2 574
(5) Autres sommes à recouvrer	528	528
(6) Autres éléments de passif	528	528
(7) Sinistres et frais de règlement non payés nets (3) – (4) – (5) + (6)	14 618	14 618

Passif des primes ('000 $)	Montants inscrits à l'état annuel	Estimation de l'actuaire
(1) Passif des primes non gagnées brut		2 550
(2) Passif des primes non gagnées net		1 904
(3) Primes non gagnées brutes	3 023	
(4) Primes non gagnées nettes	2 787	
(5) Insuffisance de primes	0	0
(6) Autres éléments de passif	0	0
(7) Frais d'acquisition reportés	0	
(8) Maximum de frais d'acquisition nets pouvant être reportés (4) + (5) + (9) col. 1 – (2) col. 2		883
(9) Commissions non gagnées	0	

À mon avis, le montant du passif des polices constitue une provision appropriée à l'égard de la totalité des obligations envers les titulaires de polices. De plus, les résultats sont fidèlement présentés dans les états financiers.

Xavier Bénarosch, FCAS, FICA

12 février 2013
Date de l'opinion

Eckler

OACIQ
4905, boul. Lapinière, bureau 2200
Brossard (Québec) J4Z 0G2
T 450 462-9800 ou 1 800 440-7170
F 450 676-7801

Info OACIQ : 450 462-9800 ou 1 800 440-7170
www.oaciq.com • info@oaciq.com